

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	11
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Örtliche Bauvorschriften	14
6.4	Umweltprüfung	15
6.5	Verkehrskonzept	16
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	17
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	20
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	20
8.2	Gewässer	20
8.3	Telekommunikation	20
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	21
8.5	Brandschutz	22
9.	DENKMALSCHUTZ	23
9.1	Baudenkmale	23
9.2	Bodendenkmale	23

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Warbelstadt Gnoien besitzt durch seine moderne Infrastruktur und dem reizvollen naturnahen Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Die stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt bleibt damit ungebrochen.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Gnoien ist es, der ständigen Nachfrage an attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegenzuwirken.

Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan soll unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren weniger als 10.000 m². Es handelt sich um eine Fläche, die sich an bestehende Wohnbebauungen in der Stadt Gnoien anschließt.

Vorliegend handelt es sich nicht um ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es nicht.

Der Planungsraum weist durch seine derzeitige Nutzung als Ackerland eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach

§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Stadtvertretung der Warbelstadt Gnoien hat am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Warbelblick“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Warbelstadt Gnoien** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 2021, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 3,2 ha. Er umfasst die Flurstücke 1071, 1072 (tlw.) der Flur 4, Gemarkung Gnoien sowie die Flurstücke 35/1, 57 (tlw.), 78 der Flur 21, Gemarkung Gnoien.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Warbelstadt Gnoiien ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (**LEP-M-V**) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) Vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Die Festlegungskarten des LEP M-V und des RREP MMR/ LVO weisen den Planungsraum als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* aus.

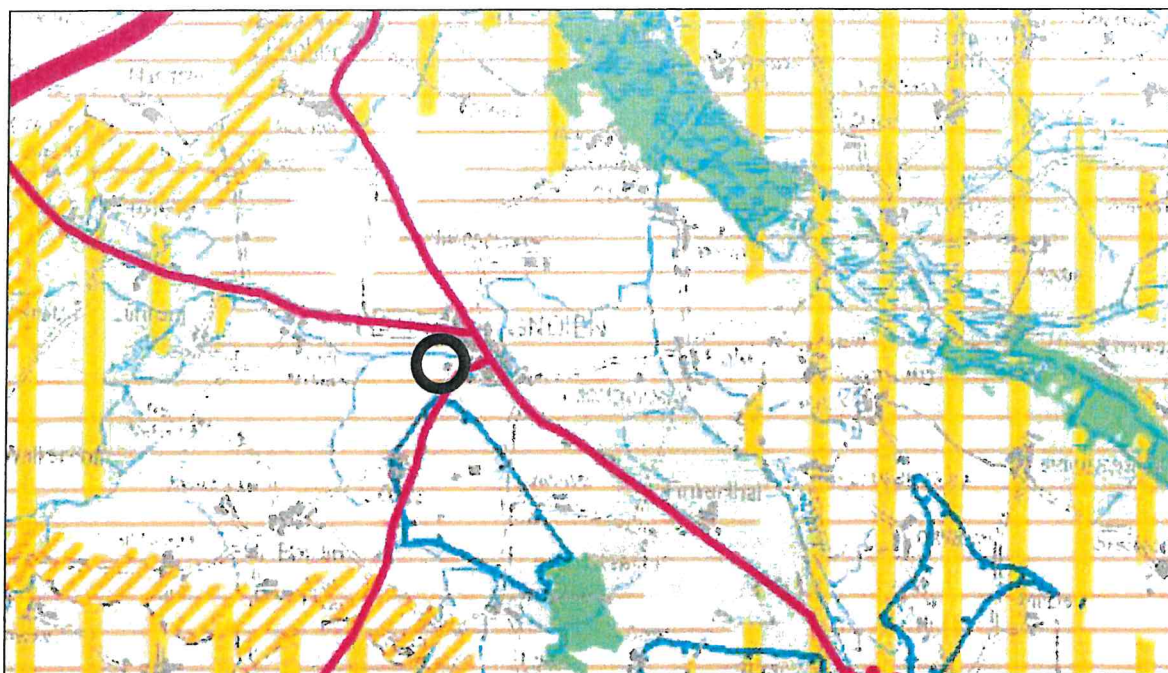


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Planungsraum schwarz markiert)

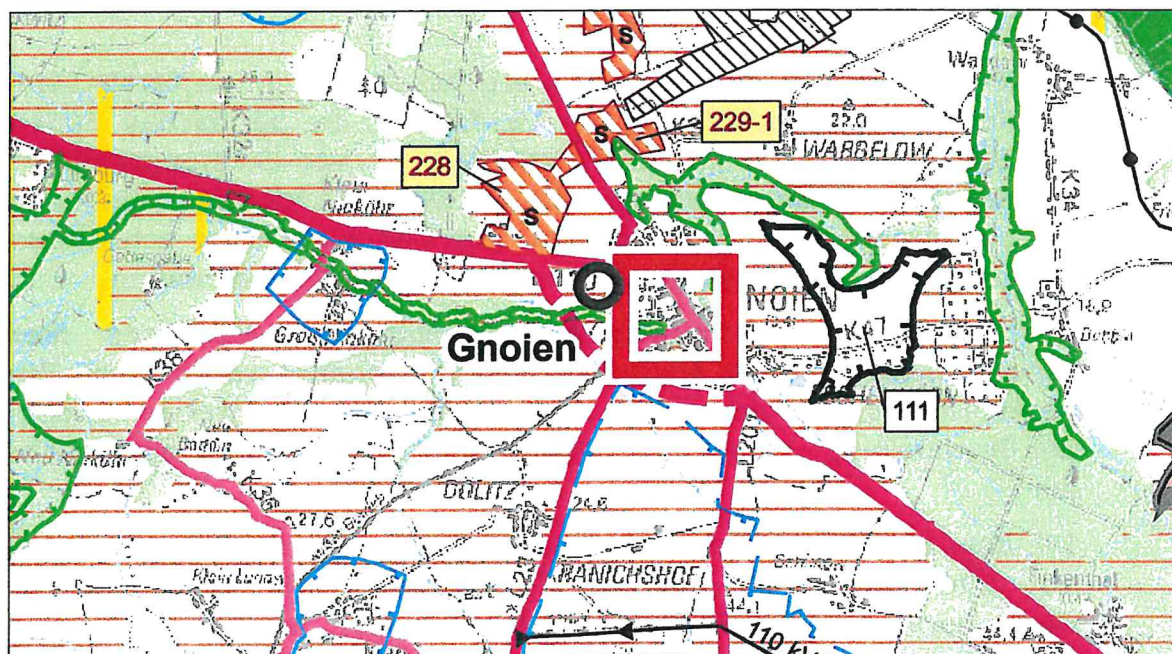


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR/LVO (Planungsraum schwarz markiert)

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden. **(Grundsatz 3.1.4 [1] RREP MMR-LVO M-V)**

Durch die Ausweisung des Planungsraumes als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist eine Prüfung des Einzelfalls für die **Belange der Landwirtschaft** erforderlich.

Die abwägende Entscheidung für eine zukünftige Ausformung einer bedarfsgerechten und Ressourcen schonenden Landwirtschaft ist mit anderen öffentlichen Belangen (hier: *Schaffung von Wohnbauflächen*) in Einklang zu bringen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. **(LEP 4.5 [2] (Z))** Bei den vorliegenden Flächen handelt es sich um Sandböden mit mittlerem Ertragspotenzial. Bedeutsame Böden werden nicht überplant.

Mit dem gewählten Flächenzuschnitt wird gewährleistet, dass die sich im Westen anschließenden Ackerflächen weiterhin problemlos bewirtschaftet werden können. Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

Das **LEP M-V** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz 4.1 trifft konkrete Aussagen zur weiteren Siedlungsentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(Programmsatz 4.1.6 LEP M-V)** Mit der vorliegenden Planung wird dem Rechnung getragen. Der Geltungsbereich schließt westlich direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadt Gnoien an.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die zentralen Orte konzentriert werden **(Grundsatz 4.1 [2] RREP MMR-LVO M-V)**.

Gnoien gehört zu den zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als **Grundzentrum** hat die Warbelstadt Gnoien überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Im Januar 2022 fand eine Begehung des Amtes und der Stadt Gnoien durch das Institut WIMES statt. Auszüge der Dokumentation wurden an den Landkreis Rostock übergeben.

Diese Betrachtung stellte fest, dass der Leerstand von Plattenbauten der Landgemeinden des Amtes Gnoien als Ortsteile der Warbelstadt Gnoien zugeordnet wurden. Ebenso wurden von jungen Gnoienern bewohnte und in Sanierung befindliche Wohnhäuser als „ruinös“ aufgenommen.

Die Innenstadtentwicklung der Gnoien wurde in den letzten Jahren bewusst intensiviert. In der Innenstadt wurden alle Straßen saniert. Die sanierungsbedürftigen Häuser wurden in mehreren Begehungen aufgenommen, alle Eigentümer angeschrieben und über städtebauliche Fördermittel unterstützt. Die stadteigene Wohnungsgesellschaft hat Häuser und Grundstücke gekauft, saniert und verkauft. Besonderer Wert wurde dabei auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt gelegt. Die Stadt besitzt weder in der Innenstadt noch in den Wohngebieten eine einzige freie Innenstadtfäche als mögliches Wohnbaugrundstück. Die Leerstandsquote der Wohnungsgesellschaft beträgt weniger als 3 %.

Für die Stadt Gnoien ist festzustellen, dass Innentwicklungspotenziale fast vollständig erschöpft sind. So stehen im Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Warbelniederung“ nur noch wenige Bauplätze zur Verfügung.

Gleichzeitig verzeichnet die Stadt eine ständige Nachfrage zu Baulandreserven, welche unter anderem auf die gute soziale Infrastruktur zurückzuführen sind: In der Stadt gibt es neben der *Johann-Wolfgang-von-Goethe Grundschule* und der *Regionalen Warbel-Schule*, auch die *Kindertagesstätte „Märchenland“*.

Ansässige Fachärzte für Allgemeinmedizin, Frauenheilkunde, Innere Medizin sowie Zahnärzte sind auf kurzem Wege erreichbar. Apotheken, Physiotherapiepraxen und Pflegedienste befinden sich ebenfalls in der Stadt.

Darüber hinaus bietet die Stadt ein breites Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten.

Zielstellung der Stadt Gnoien ist es, zur Erhaltung der positiven Strukturmerkmale und Auslastung der Infrastruktur, weitere Wohnbauflächen zu schaffen, um die Ansiedlung junger Familien zu fördern und die Stadt auch in Zukunft zu stärken.

Eine positive Bevölkerungsentwicklung kann nur erreicht werden, wenn Wohnbauflächen für den Wohnungsneubau vorhanden sind. Gelingt dies nicht, werden in Gnoien Bevölkerungsverluste eintreten und dies hat negative Auswirkungen auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Warbelblick“ ist vorgesehen attraktive, nachfragegerechte Wohnbauflächen bereitzuhalten und gleichzeitig einen Beitrag zur Eigentumsbildung der Bevölkerung in der Region zu leisten.

Die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an. Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MMR-LVO erkennbar. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort erscheint somit als zielführend.

Mit Stellungnahme vom 19.12.2022 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Warbelblick“ der Stadt Gnoien zur Vorbereitung von neuen Wohnbauflächen mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich am westlichen Rande der Warbelstadt Gnoien und umfasst derzeit intensiv genutztes Ackerland.

Da der Planungsraum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, unterliegt er somit einer regelmäßigen Bodenbearbeitung und Düngung. Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Alleeweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Gebäude oder hochwertige Biotopstrukturen befinden sich nicht innerhalb des Planungsraumes.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich direkt östlich angrenzend an den Planungsraum. Nordöstlich grenzt der Vorhabenstandort an ein Tankstellengelände. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 110. Westlich erstrecken sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Südlich des Vorhabenstandortes in ca. 80 m Entfernung fließt die „Warbel“.

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen.

Als nächstgelegene europäische Schutzgebiete sind die Vogelschutzgebiete „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ sowie „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ in jeweils 3.000 m Entfernung zu benennen. Bei dem nächstgelegenen Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) handelt es sich um das „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“. Das Schutzgebiet erstreckt sich in ca. 5.600 m Entfernung zum Planungsraum.

Weitere Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzungen für Einfamilienhäuser in der Warbelstadt Gnoien unter der Maßgabe der Abrundung des Siedlungskörpers. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 31 Wohnbauplätzen für Einfamilienhäuser. Im Rahmen der Standortprüfung für das mögliche Plangebiet wurden unter anderem Kriterien der schon möglichen Versiegelungen innerhalb des bebauten Stadtgebietes in einer Größe von ca. 1,0 ha Bebauungsgröße, eine gute mediale und verkehrliche vorhandene Erschließung, ein geringes Konfliktpotenzial im Sinne der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie eine gute Erreichbarkeit für die Bürger durch eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes gewählt. Im Ergebnis dieser Prüfung konnte der nunmehr gewählte Standort festgestellt werden, da hier die Kriterien im Rahmen der Abwägung bestens erfüllt werden konnten. Alle im Innenstadtbereich vorhandenen Baulücken oder Leerstandsobjekte konnten ausgeschlossen werden, da hier die Kriterien der Gebietsgröße und der Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern nicht erfüllt werden konnten. Dementsprechend wurden die wichtigsten Kriterien der Standortwahl nicht erfüllt und entsprechen somit nicht dem Planungsziel der Stadt Gnoien. Andere mögliche Standorte in Stadtrandlage erfüllten die o.g. Kriterien nur teilweise, sodass auch diese im Rahmen der Abwägung zur Standortwahl dem nunmehr gewählten Standort unterlegen waren.

Das städtebauliche Konzept ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes „Warbelniederung“ im Westen erfolgt. Dazu werden die geplanten Erschließungsstraßen an den Lerchenweg, den Wiedesoll und die Tessiner Straße angebunden.

Die südlichen Baufelder werden über eine Stichstraße mit Wendeeinrichtungen erschlossen.

Die Verkehrswege werden so angeordnet, dass zukünftig eine Erweiterung des Wohngebietes in westliche Richtung möglich ist.

Um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, ist im Norden und entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Anschlusspunkten der Erschließungsstraßen die Anpflanzung von Gehölzstrukturen geplant.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Planung ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls, um Beeinträchtigungen ausgehend der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 110 zu minimieren.

Die Warbelstadt Gnoien ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Die Bundesautobahn A20 ist in 10 min Fahrtzeit zu erreichen. Die Hansestadt Rostock liegt etwa 45 min Fahrtzeit entfernt. Aufgrund der besonderen Ausstattung des Natur- und Landschaftsraumes und der guten verkehrlichen Anbindung eignet sich Gnoien gut als Wohnstandort.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht damit die Wohnnutzung im Fokus. Die Planung sieht die Schaffung von bis zu 31 Wohnbauflächen vor.

Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind nicht mit den Planungszielen der Gemeinde und den oben formulierten städtebaulichen Zielstellungen vereinbar, denn der Schwerpunkt der Planung liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Wahrung des gebietstypischen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Stadt Gnoien, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde die Zahl der Vollgeschosse für das nördliche Baufeld an der Bundesstraße B110 auf Z=I festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte in Anlehnung an die im Umfeld vorhandenen Gebäude die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf Z=II.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet auf eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	32.346 m ²
Allgemeines Wohngebiet	24.935 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.514 m ²
A-Fläche	1.407 m ²
Grünfläche	1.490 m ²
Maximale Versiegelung (GRZ 0,4)	max.10.000 m ²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 24.935 m² maximal 9.974 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*
- 1.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wohngebäude ausschließlich harte Bedachungen in naturrot oder anthrazit als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für sonstige bauliche Anlagen, Carports und Garagen.*

6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes soll zur Minimierung von Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild, im Norden und entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Anschlusspunkten der Erschließungsstraßen, die Anpflanzung von Gehölzstrukturen erfolgen.

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m² Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus oder Corylus avellana in der Qualität 60/100 anzupflanzen.*

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der bisherigen Nutzung als Kleingartenanlage nicht zu befürchten.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel

Zur Vermeidung einer Tötung oder Störung von Brutvögeln des Offenlandes oder der Gehölze sollte eine **Bauzeitenbeschränkung** eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Baufläche ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien

Zum Schutz von Reptilien (hier: Zauneidechsen) sollte die Bauzeit grundsätzlich außerhalb des Aktivitätszeitraumes, d.h. in der Zeit von Mitte September bis Ende März erfolgen.

Mögliche Gehölzrodungen

Für eventuell notwendige Gehölzrodungen im Bereich der Herstellung der Verkehrsflächen sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Gehölzrodung für die Herstellung der Verkehrsflächen im Bereich der Anschlüsse (Flurstück 1072) ist (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

6.6 Verkehr

Die Erschließung erfolgt ausgehend des westlich angrenzenden Wohngebiets über den Lerchenweg, den Wiedesoll und die Tessiner Straße. Die südlichen Baufelder werden über eine Stichstraße mit Wendeeinrichtungen, die für das Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist, erschlossen.

Die Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße B 110 wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Für die Erschließungsaufwendungen sind Versiegelungen in Höhe von ca. 4.514 m² erforderlich.

Der Planungsraum wird an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg über geplante öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Eine Bereitstellung von Stellplätzen auf öffentlichen Flächen ist nicht notwendig, da die ausgewiesenen Grundstücksgrößen ausreichenden Platz für Stellflächen mehrerer Fahrzeuge zu lassen. Hierdurch gibt es keinen Bedarf an öffentlichen Parkplätzen außerhalb der privaten Grundstücke.

7. Immissionsschutz

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben demgegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelastungen, verursacht durch Verkehrslärm einzugehen.

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Es gilt die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 110 und den Gewerbestandorten wurde durch das Ingenieurbüro für Arbeitsplatz – und Umweltanalyse *öko – control GmbH* eine Schallimmissionsprognose mit Stand 31.01.2022 durchgeführt. (siehe Anlage 1)

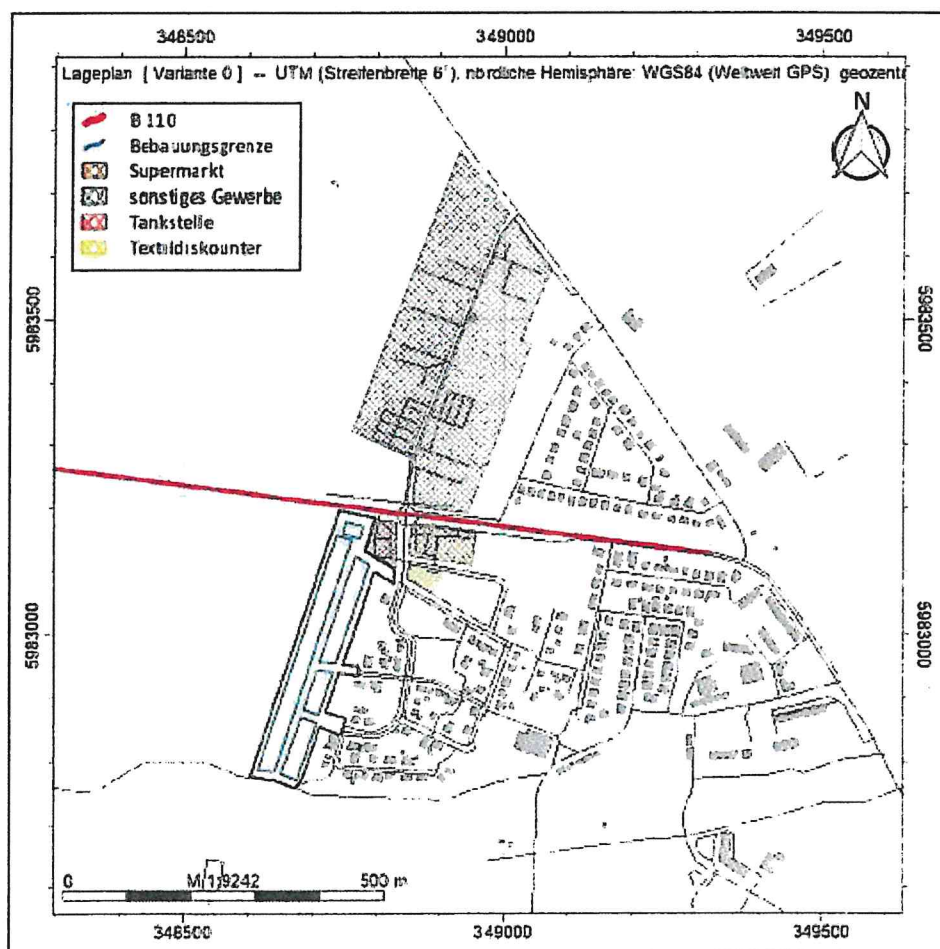


Abbildung 3: Lage der Schallquellen¹

¹ Schallimmissionsprognose (*öko-control GmbH* mit Stand 31.01.2022): S. 22

Gewerbelärm

Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl am Tage (Werktag, Sonntag) als auch in der Nacht an den Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrslärm

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl am Tage als auch in der Nacht an den Immissionsorten direkt südlich der Bundesstraße überschritten werden. Es kommt zu Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) am Tag und 9 dB(A) in der Nacht.

Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen Grenze des Planungsraumes ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand errichtet.

Die Lärmschutzeinrichtung würde eine Reduzierung der Beurteilungspegel um bis zu 5 dB(A) im nördlichen Bereich des geplanten Wohngebietes haben.

Da im WA 1 trotzdem weiterhin Überschreitungen von 2 dB(A) (Tag) bzw. 4 dB(A) (Nacht) auftreten würden, sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass sich der untersuchte Planungsraum im nördlichen Bereich, welches nah an der B110 liegt, im Lärmpegelbereichen III und ansonsten im Lärmpegelbereich II befindet.

Bei der Bewältigung von Immissionskonflikten durch heranrückende störungsempfindliche Nutzungen sind zunächst die Möglichkeiten des aktiven Immissionsschutzes zu. Vorliegend werden zwischen störender und störungsempfindlicher Nutzung gelegene Flächen als Schutzflächen gesichert.

Die Festsetzung von Schutzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kommen bei einer heranrückenden Wohnbebauung dann in Betracht, wenn allein durch den Abstand oder in Verbindung mit einem Lärmschutzwall oder einer Lärmschutzwand eine ausreichende Minderung der Lärmbelastung des Wohngebietes erfolgen kann.

Im Einzelfall können passive Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen werden, die sicherstellen, dass gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet kein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht.²

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwir-*

² s. Schallimmissionsprognose (öko-control GmbH mit Stand 31.01.2022)

kungen ist eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit mindestens 3,5 m Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

- 2. Innerhalb Geltungsbereiches müssen zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109-01 und DIN 4109-2 von 30 dB aufweisen.*

Hinweis

Die DIN-Normen 4109-01 und 4109-2 (vgl. Text (Teil B), Festsetzung 1.4.2) können während der allgemeinen Öffnungszeiten im *Amtsgebäude des Amtes Gnoien, Teterower Straße 11 a, 17179 Gnoien* eingesehen werden. Hier wird auch der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke werden an die zentrale öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Vorhandene Dränungen werden an die Regenentwässerung der Erschließungsstraße mit angeschlossen.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Hierfür sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfall-besitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungs-gemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständigen oder Untersuchungsstellen. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V)

verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Für den Geltungsbereich erfolgt die Löschwasserversorgung über Hydranten im westlich angrenzenden Wohngebiet „Warbelniederung“.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anlagen

- Anlage 01 *Schallimmissionsprognose*
Anlage 02 *DIN 4109-01 und DIN 4109-02*