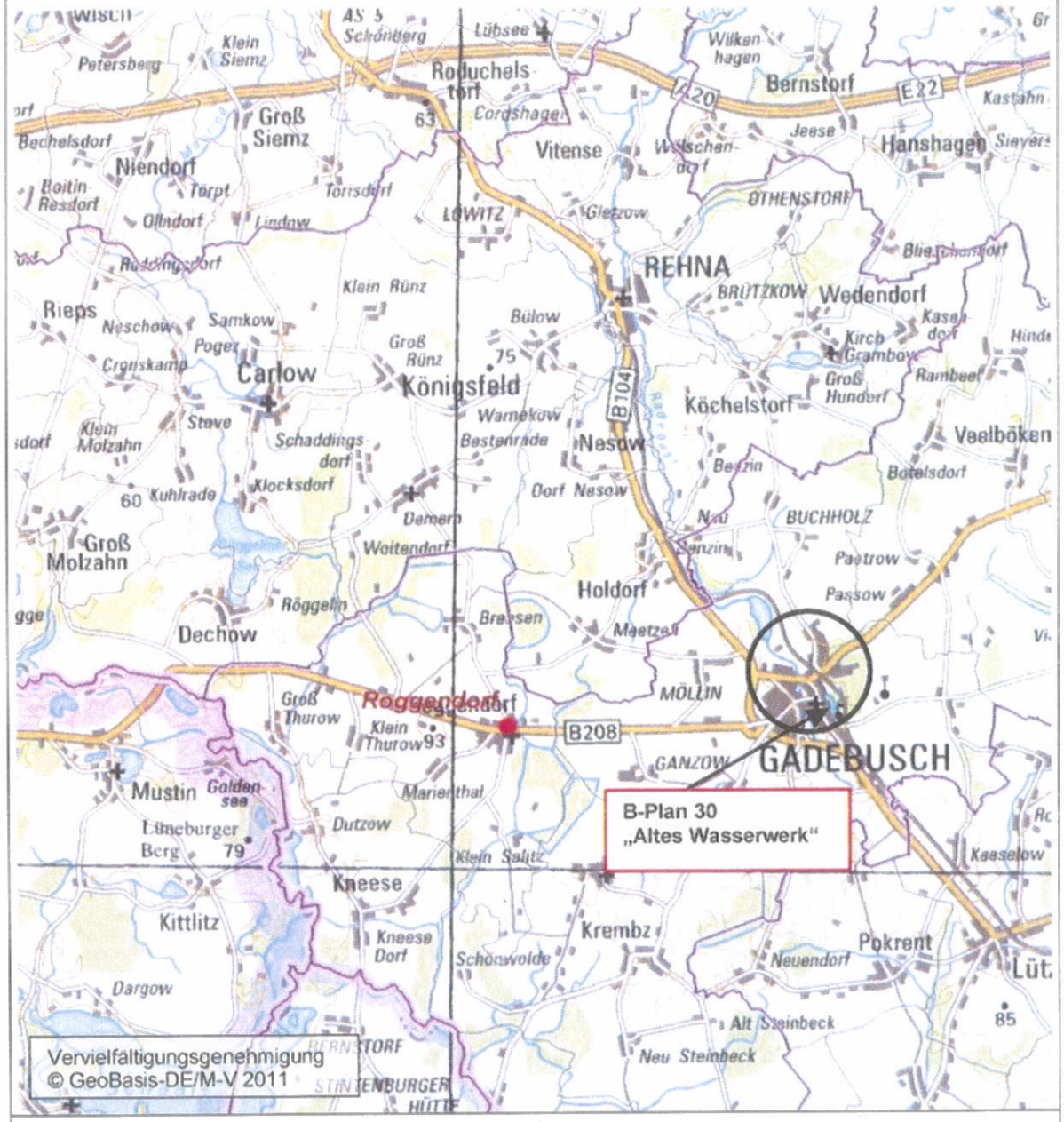
# STADT GADEBUSCH

## AMT GADEBUSCH




# BEBAUUNGSPLAN NR. 30
# „Altes Wasserwerk“

**BEGRÜNDUNG** **Mai 2011**

**Stadt Gadebusch**
**Landkreis Nordwestmecklenburg**

# Begründung zur Satzung

der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 30
für das Gebiet „Altes Wasserwerk"

Gemarkung Gadebusch Flur 5,
Flurstücke 21/10; 21/11; 24/9; 24/10; 24/11, 24/12 und 24/16

Flur 9, Flurstück 27 anteilig

**Auftraggeber:**

Stadt Gadebusch
über das Amt Gadebusch
Markt 1
19205 Gadebusch

Telefon 03886 / 2121 0
Telefax 03886 / 2121 21
Internet: http://www.Gadebusch.de

**Auftragnehmer:**

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

**Bearbeiter:**

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

# Inhalt

## Begründung


**1. Allgemeines ..... 4**
1.1 Rechtsgrundlagen ..... 4
1.2 Planungsgrundlagen ..... 4
1.3 Lage im Raum / Strukturdaten ..... 5
**2. Geltungsbereich ..... 5**
**3. Erfordernis der Planaufstellung ..... 6**
**4. Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 7**
**5. Bestand ..... 8**
**6. Planinhalt ..... 8**
6.1 Art der baulichen Nutzung ..... 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 9
6.4 Verkehrserschließung ..... 10
6.5 Technische Ver- und Entsorgung ..... 10
**7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V. 11**
**8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen ..... 12**
**9. Prüfung der Umweltbelange ..... 12**
**10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken ..... 14**
**11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung ..... 15**
**12. Städtebauliche Daten ..... 15**


Anlage: schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 30 „Altes Wasserwerk" der Stadt Gadebusch, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG vom 20.05.2011

# 1. Allgemeines

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990– PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729),

e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

## 1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Stadtvertreter auf ihren Sitzungen am 17.11.2006/08.11.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Altes Wasserwerk“ gefasst. Die Fläche befindet sich im Innenbereich der bebauten Ortslage von Gadebusch, im südlichen Teilgebiet der Schweriner Straße.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Widernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Widernutzbarmachung von Flächen beinhaltet insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung. Die Fläche beherbergte ehemals den Betriebshof mit Wasserversorgungsanlagen und Nebengelass des Zweckverbandes Radegast. Mit der Aufgabe des Wasserwerkstandorts Gadebusch, veräußerte der Verband Teilflächen an einen Investor, der sie beräumte. Der Standort ist weiterhin dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da es sich zum Einen um eine geradezu „klassische“ Innenentwicklung der Ortslage handelt und zum Anderen die weiteren Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie, wie hier vorgesehen, eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert Fallgruppe Nr. 1 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs.2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind.

Aufgrund dieser Novellierung des BauGB wurde am 14.03.2011 der Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des § 13a BauGB präzisiert. Der Beschluss ist im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Es erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung Anwendung finden soll.

Im Vorfeld der Planerstellung fanden Abstimmungen mit Fachbereichen des Landkreises statt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erstellt.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient die Katastervermessung des Vermessungsbüros Apoloni aus Rehna vom Januar 2011 im Maßstab 1: 1.000, die für den Geltungsbereich des B-Planes auf den M. 1: 500 vergrößert und nach örtlicher Bestandsaufnahme im Februar 2011 ergänzt wurde. Sie enthält bereits die neu geteilten Flurstücke mit den aktuellen Bezeichnungen.

Die Planunterlage entspricht damit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Der Bebauungsplan „Altes Wasserwerk" besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

### 1.3 Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Gadebusch liegt im Südwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und gehört zum Amt Gadebusch. Sie befindet sich ca. 20 km südlich der Kreisstadt Grevesmühlen und ca. 25 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Schwerin entfernt. Gadebusch ist mit ca. 5.800 Einwohnern Grundzentrum für die umliegenden Gemeinden des Amtes.

An das überregionale Straßennetz ist Gadebusch durch die innerörtlich verlaufenden Bundesstraßen B 104 und B 208 sowie durch die Kreisstraßen K 23 und K 26 angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Regionalbahn Ola und Busunternehmen zur Landeshauptstadt und weiteren Städten gesichert.

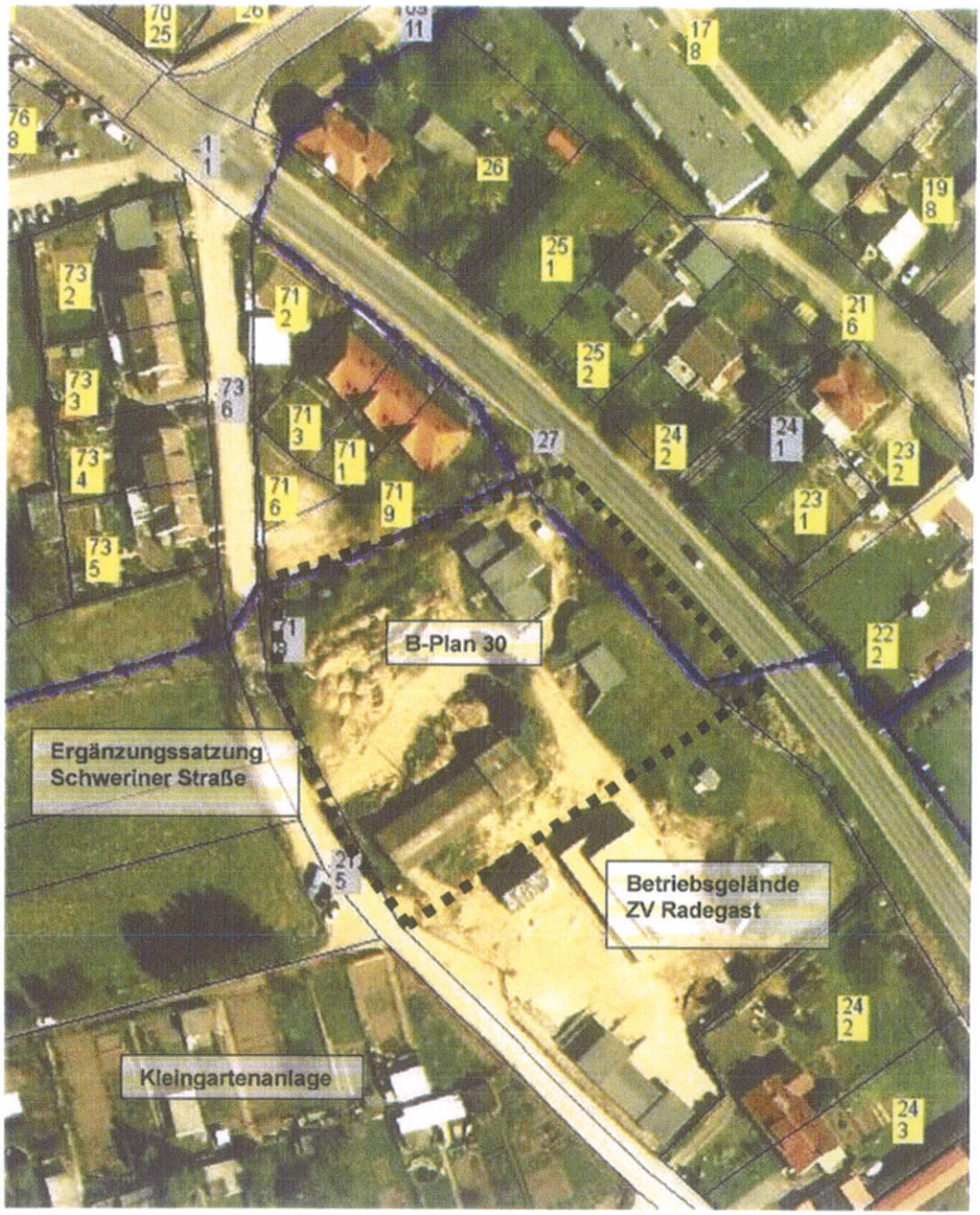
## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Gadebusch Flur 5, die Flurstücke 21/10; 21/11; 24/9; 24/10; 24/11, 24/12 und 24/16 (alte Bezeichnung des Flurstückes 24/7) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 27 der Flur 9. Die Fläche ist ca. 0,40 ha groß.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Altstadt von Gadebusch am Ortsausgang zur Umgehungsstraße in Richtung Schwerin. Die öffentliche Erschließung wird über die Anbindung im Kreuzungsbereich Schweriner Straße mit Parallelführung zur Kleingartenanlage und zum Gelände der ehemaligen ZBO gewährleistet.

An das Plangebiet grenzen nördlich Wohngrundstücke, südlich Bestandsgebäude des ZV Radegast mit Betriebshof und Wasserversorgungsanlagen sowie Wohnnutzung, östlich Grünflächen und Straßenflächen sowie westlich Straßenflächen.




*Ausschnitt Ortslage Gadebusch, Schweriner Straße mit Lage des Geltungsbereichs – alte Flurstücksbezeichnungen*

## 3. Erfordernis der Planaufstellung

Ehemals beherbergte das Areal des B-Plan Gebietes Nr. 30 Gebäude und Anlagen des Zweckverbandes Radegast für die Nutzung als Wasserwerksversorgungsanlage. Die Unterstellhallen für Technik u.ä. wurden an einen privaten Investor zu Umnutzungszwecken verkauft. Für die Entwicklung dieses Bereiches gab es Abstimmungsgespräche mit dem Bauamt, Planungsamt des LK NWM. Es wurde die Aufstellung des B-Planes Nr. 30 „Altes Wasserwerk" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Planungsinstrument vorgeschlagen.

Mit der Stilllegung des Wasserwerkes im Jahr 2008 wurden auch die Schutzzonen aufgehoben. Die Versorgung des Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seitdem über das erneuerte und ausgebaute Wasserwerk in Rehna.

Im Interesse der Sicherung einer städtebaulichen Ordnung ist für die Fläche innerhalb des dargestellten Plangeltungsbereiches die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Der

Bebauungsplan schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die Entwicklung des Gebietes, unter Berücksichtigung der Nachbarschaften, dar.

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

### Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Mit dem aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-MV) legt die Landesregierung M-V eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsträchtige Entwicklung des Landes vor.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm zielt die Innen- vor Außenentwicklung auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen. Vorrangig sind Altstandorte und Brachflächen vor Standortneuausweisungen zu nutzen.

**Regionales Raumordnungsprogramm M-V** (Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren, 2009)

Speziell für die Stadt Gadebusch sind u.a. folgende Vorgaben aus dem Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg im B-Plan vorzumerken:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.
- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
  Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.

### Flächennutzungsplan

Für die Stadt existiert seit 1997 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der für das Gemeindegebiet in seiner Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde. In diesem Plan sind die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt.
Für diesen Plan wurde eine 1. Änderung im Jahr 2000 und eine 2. Änderung 2001 wirksam. Sie beinhalteten überwiegend Nutzungsänderungen für Wohnbauflächen, die nachrichtlichen Übernahmen von Eignungsräumen (Windenergie), Schutzgebieten und Flächen aus dem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet.

Anlass für die 3. Änderung sind die im Parallelverfahren vorgenommene Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 30 „Altes Wasserwerk", Schweriner Straße und Nr. 33 „Am Bahnhof" am Stadtwald sowie die in Aufstellung befindliche Ergänzungssatzung Schweriner Straße.

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde am 14.03.2011 gefasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch stellt in seiner in Aufstellung befindlichen 3. Änderung die Fläche für den Bereich der Schweriner Straße als gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geänderten Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk in Rehna und dem damit verbundenen Wegfall der Trinkwasserschutzzonen am Standort Schweriner Straße bestehen nunmehr die Möglichkeiten, diese Flächen in gemischte Bauflächen auszuweisen. Sie fügen sich damit in den bereits vorgeprägten Bereich der Schweriner Straße ein.

Grundsätzlich entwickeln sich WA- Gebiete nicht aus einer Mischbaufläche. Bei Ernst/Zinkahn/ Bielenberg wird in ihrem Kommentar zu § 8 BauGB in Rd 11 darauf verwiesen, dass aus einer gemischten Baufläche unter Umständen sogar – teilweise- ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann, sofern die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans damit nicht aufgegeben wird. Das ist hier der Fall, da nur eine untergeordnete ca. 4.000 m² große Teilfläche überplant wird. Damit liegt ein Sonderfall vor, der das übrige gemischte Stadtgebiet mit seiner Einstufung nicht gefährdet.

Hierauf aufbauend lässt sich der B-Plan 30 „Altes Wasserwerk" ableiten, der als allgemeines Wohngebiet die Bebauung von Wohnhäusern ermöglichen soll. Damit steht das Vorhaben den künftigen Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und wird aus diesem entwickelt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der B-Plan parallel mit dem F-Plan geändert werden und auch vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

## 5. Bestand

Der Geltungsbereich (siehe auch zu 2.) umfasst die Flächen, die ursprünglich vom Zweckverband Radegast genutzt wurden. Sie sind öffentlich erschlossen über die westliche Schweriner Straße und über die in der Straße befindlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Gebiet war somit bereits bebaut und versiegelt. Die Überplanung des betroffenen Bereiches von ca. 0,4 ha hat daher keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Bodennutzung in der Stadt. Die städtebauliche Ordnung ist im Grundsatz durch benachbarte bauliche Strukturen vorgegeben.

Angrenzende Nutzungen mit Wohngebäuden, gemischten Nutzungen und Kleingärten unterstreichen die innerörtliche Lage. Die benachbarten Wohngebäude sprechen für die Einordnung des Plangebietes in diesen Gebietscharakter. Durch die Überplanung des betroffenen Bereiches entstehen keine unüberwindlichen städtebaulichen Konflikte.

Im Geltungsbereich befinden sich Grünflächen östlich zur Schweriner Straße, die einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m bis 2,00 m zum Baufeld aufweisen und die zum Erhalt festgesetzt sind (siehe auch 9.).

## 6. Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet für eine Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise entstehen. Es ist der Bau von drei Gebäuden mit jeweils einer Wohnung beabsichtigt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Katalog der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird hinsichtlich bestimmter Nutzungen eingeschränkt, die in einem so kleinen Wohngebiet nicht verträglich wären. Das heißt, dass in diesem Wohngebiet keine Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke angesiedelt werden können.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenbeanspruchende, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Anlagen für die Verwaltung sind ebenfalls ausgeschlossen.

Der Ausschluss der o. g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlage (als Höchstmaß).

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und mit Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile ist die Grundflächenzahl im Bebauungsplan mit 0,3 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der für die allgemeinen Wohngebiete möglichen Grundflächenzahl kann die Ausnutzung auf der Fläche erreicht werden. Eine Überschreitung dieses Wertes wird nicht zugelassen.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Zweigeschossigkeit ergibt sich aufgrund der Topographie des Standortes, die im westlichen Teil der Baufläche (Anbindung an die Zufahrtsstraße) diese Gebäude zulässt. Das Plangebiet wird deshalb in Bereiche für Ein- und Zweigeschossigkeit unterteilt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Höhe fertiger EG-Fußboden von 0,50 m sowie der maximalen Traufhöhe von mindestens 2,70 m und höchstens 7,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des angrenzenden Straßenabschnitts der westlichen Schweriner Straße) bestimmt.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein we-

sentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Innerhalb des Baufeldes sind damit Gebäude mit einer Baulänge bis zu 50,0 m zulässig. Darunter fallen Gebäude, die als einzeln stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen errichtet werden können. Ihre explizite Festsetzung erfolgt jedoch nicht. Der seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ist einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im gesamten Bebauungsplangebiet durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar zwischen der westlichen Schweriner Straße und der straßenseitigen Baugrenze im Bereich von 5,00 m ausgeschlossen.

## 6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die befestigte westliche Schweriner Straße, deren Flurstücksgrenzen im Rahmen der verbindlichen Planungen für den B-Plan 30 und die Ergänzungssatzung mit einem Straßenraum von 5,00 m präzisiert wird. Die Trasse nimmt als Mischverkehrsfläche Fahrbahn und Wegeflächen auf.

Die künftigen drei Baugrundstücke werden direkt von dieser öffentlichen Straße mit jeweils einer 5 m breiten und 5 m langen örtlichen Verkehrsfläche erschlossen. Die Unterbringung der privaten PKW-Stellplätze hat auf den Grundstücken zu erfolgen.

Die westliche Schweriner Straße erfüllt im Stadtgebiet die Aufgabe einer Anliegerstraße, d.h. sie dient lediglich der Grundstückserschließung und besitzt keine überregionale Funktion.

## 6.5 Technische Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Über den Zweckverband Radegast wird die Versorgung mit Trinkwasser vom Wasserwerk Rehna gesichert. Eine Trinkwasserhauptleitung befindet sich in der Schweriner Straße. Sie kann zur Versorgung des Standortes genutzt werden.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c des Brandschutzgesetzes M-V vom 14. 11. 1991 ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Zur Absicherung des Feuerlöschbedarfs befindet sich auf dem südlich gelegenen Flurstück 24/6, in einer Entfernung von ca. 250 m zum B-Plan-Gebiet ein kombiniertes Regenrückhaltebecken, das die erforderliche Menge an Löschwasser vorhält. Es ist unmittelbar von der westlichen Schweriner Straße erreichbar.

### Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung für den Standort kann nach Aussagen des Zweckverbandes Radegast über die in der Schweriner Straße befindliche zentrale Abwasserleitung abgeleitet werden.

### Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen, um es dem lokalen Wasserhaushalt wieder zur Verfügung zu stellen. Ansonsten hat die Ableitung des Niederschlagswasser in den westlichen Graben, nördlich der Kleingartenanlage, in Richtung der Radegastniederung zu erfolgen. Die stadteigene Regenwasserleitung, die sich südwestlich der Schweriner Str. im Bereich des Flurstückes Nr. 5 befindet, wird das anfallende Oberflächenwasser des B-Plangebietes aufnehmen und in Richtung Radegast transportieren.

**Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Versorgungsunternehmen WEMAG AG. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine vorhandene Trafostation, die als Versorgungsanlage nachrichtlich übernommen wurde. Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche/Straßenbegleitgrün wird ein Wegerecht zugunsten der WEMAG und des Zweckverbandes Radegast eingetragen. Zusätzlich ist ein Leitungsrecht zugunsten der WEMAG für das sich innerhalb der Grünfläche befindliche 20 KV-Mittelspannungs-Kabel nachrichtlich übernommen worden, wobei die Trasse des Kabels nur als ungefährer Verlauf dargestellt wurde.

**Fernmeldeversorgung**

Entlang der westlichen Schweriner Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Die Möglichkeit des Anschlusses für das Baugebiet ist gegeben.

**Erdgasversorgung**

Im öffentlichen Bereich befinden sich Leitungen des Unternehmens eon/Hanse, die für den Anschluss genutzt werden können.

**Abfallwirtschaft**

Für die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls ist der Landkreis zuständig. Die erforderlichen Container für die Wertstofferfassung sind im angrenzenden Wohngebiet östlich der Schweriner Straße vorhanden und von den neuen Grundstücksbesitzern mitzunutzen.

**Erdarbeiten**

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Abfallbehörde – zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.
Bohrungen im Zuge von Baugrunderschließungen sind meldepflichtig.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung oder auch auffällige Bodenverfärbungen sind gemäß § 11 DSchG M-V der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Bodenaushub ist vorrangig wieder auf der Baustelle einzusetzen. Überschussmengen sowie sonstige Bauabfälle sind einer anderweitigen direkten Verwertung zuzuführen bzw. zugelassenen Abfallverwertungsanlagen anzudienen.

## 7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Die örtlichen Bauvorschriften legen geeignete Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Integration des Plangebietes in das Ortsbild ermöglichen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich hergestellt werden. Von umfassenden baugestalterischen Festsetzungen wird jedoch abgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen zum:

- Dach

Als Dachform sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 45 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach). Es sind rote, braune oder anthrazitfarbene nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

## 8. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist keine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich.

Unabhängig davon werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

- Maßnahmen in der Innenentwicklung unterstützen grundsätzlich das Vermeidungsgebot.
- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume gesetzlich geschützt. Es sind alle Handlungen untersagt, hier im Kronentraufbereich, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der Baumreihe führen können. Der Anteil an offenem Bodenraum ist zu erhöhen.
- Erhaltung des Grünstreifens zur östlichen Schweriner Straße.

## 9. Prüfung der Umweltbelange

**Grünflächen**

Im Geltungsbereich befinden sich Gehölzflächen östlich zur Schweriner Straße, die einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m bis 2,00 m zum Baufeld aufweisen und die zum Erhalt festgesetzt sind.

**Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB**

- NATURA-2000 Gebiete sind nicht betroffen.
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde insbesondere durch Einordnung in eine innerörtliche Lage berücksichtigt. Für Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle eines B-Planes nach § 13 a BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie.

Die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sind für die Prüfung zu beachten. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende B-Plan-Fläche nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten ist die innerörtliche Lage und die geringe ökologische Qualität des Plangebietes.

Lurche / Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen sind potenziell die Arten Waldeidechse, Zauneidechse, Laubfrosch und Blindschleiche als bodenständige Arten zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes besitzen die Grasflächen aufgrund ihrer Vegetationsdecke eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum für die Zauneidechse. Aufgrund der intensiven Nutzung (Betriebsfläche/Fahrverkehr) ist nicht tatsächlich von einer Nutzung dieser Fläche durch die Zauneidechse auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell ggf. eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten Wechselkröte, Kreuzkröte und Knoblauchkröte. Potenzielle Laichgewässer der Arten befinden sich nicht im Vorhabensgebiet bzw. innerhalb des planungsrelevanten Umfeldes. Potenzielle Laichgewässer im Radegasttal westlich des Plangebietes sind weit außerhalb vorhanden. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Arten potenziell im weiteren Gemeindegebiet vorkommen und als Bestandteil ihres Gesamtlebensraumes nutzen. Im Plangebiet handelt es sich aber nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zu beachten ist die vorhandene umgebende Bebauung mit Störpotential. Geschlossene Vegetationsbestände als Flugleitlinie sind teilweise in der Umgebung vorhanden. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten. Mit den Abrissmaßnahmen am Wasserwerk erfolgte eine Kontrolle der Baulichkeiten, die keine Notwendigkeit des Vollzugs der Ausnahmetatbestände erkennen ließen. Die Gebäude besaßen zum Zeitpunkt keine Quartiereignung.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischem Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nährungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten")

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung,de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Der Horstplatz des Weisstorch ist in ca. 460 m Entfernung in der Schweriner Straße und deren Nahrungsräume im Radegasttal.

Beeinträchtigungen des Brutstandortes sind auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht im Anflugbereich des Weißstorches für die hauptsächlichen Wiesenflächen im Niederungsbereich. Das B-Plangebiet ist nicht Nahrungsraum.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Planbereich des Eingriffs verzeichnet.

## 10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

**Auswirkungen**

Die Umgebung des Vorhabens ist durch die östlich verlaufende Zufahrt zur Umgehungsstraße (Kreisstraße 46), durch die Anliegerstraße, durch benachbarte Wohngebäude, den Betriebshof mit Wasserversorgungsanlagen des ZV Radegast und eine benachbarte Kleingartenanlage geprägt.

Das geplante Wohngebiet fügt sich der umgebenden baulichen Nutzung ein. Es ist als kleines Wohngebiet Teil der gemischten Baufläche, die auch weiterhin von den Flächen des ZV Radegast bestimmt werden.

**Einwirkungen**

Die westliche Schweriner Straße diente ursprünglich als Zuwegung zur ehemaligen ZBO, zum Wasserwerk und zur Kleingartenanlage und liegt ca. 70,0 bis 80,0 m westlich der Hauptstraße, abgeschirmt durch bis zu 2,00 m hohe begrünte Aufschüttungen.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße Anfang der 1990er Jahre erfolgte eine Umwidmung der ehemaligen Bundesstraße als Kreisstraße. Innerhalb der Ortslage (Tempo 50 km/h) sind keine zusätzlichen Belastungen für das Plangebiet zu erwarten.

Auf dem südlich angrenzenden Betriebshof des ZV Radegast, dessen Hallen und Anlagen in den letzten Jahren erneuert wurden, wird werktags in der Zeit von 7.00 Uhr bis 16.15 Uhr gearbeitet. Die An- und Abfahrten beschränken sich auf Fahrten mit PKW und kleinen Transportern. Da durch das Unternehmen selbst keine Bau- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt werden (Beauftragung von Fremdfirmen), werden die Hallen auf dem Gelände als Abstellflächen für Fahrzeuge genutzt. Zusätzlich befinden sich Anlagen für die Wasserversorgung auf dem Areal, wie Speicher und Druckerhöhungsstation, die nach den anerkannten Regeln der Technik erneuert wurden.

Zur **Gewährleistung des Immissionsschutzes** sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, nach der Einstufung der BauNVO – hier als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit tags 55 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg angemerkt, dass es durch den Betrieb der Getreidetrocknungsanlagen in der Nachbarschaft zu schädlichen Einwirkungen durch Geräusche kommen kann. Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde von der Stadt Gadebusch beauftragt, für das Plangebiet eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten. Auszüge aus dieser Untersuchung:

„Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage einer orientierenden Schallmessung. Die Entfernung des geplanten Wohngebietes zu den Anlagen der Westmecklenburger Getreide AG beträgt ca. das 1,5-fache der Entfernung zu den bestehenden Wohnnutzungen in einem Wohn- bzw. Mischgebiet. Damit rückt die Wohnbebauung nicht dichter an die Anlagen der Westmecklenburger Getreide AG heran.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt für einen Betriebszustand der saisonal betriebenen Trocknungsanlage der Westmecklenburger Getreide AG, bei welchem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bereits bestehenden Wohngebäuden eingehalten werden.

Aus den Berechnungen ist zu erkennen, dass bei einem Betrieb der Getreidetrocknungsanlage über 10 Stunden im Tageszeitraum der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am nördlich gelegenen Wohngebäude eingehalten wird. Bei diesem Betriebszustand wird an der Baugrenze des Plangebietes der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Im Nachtzeitraum erfolgt derzeit kein Betrieb der Trocknungsanlagen, da es von den Bewohnern im angrenzenden Mischgebiet bereits verschiedene Hinweise zur Belästigung durch die Lüfteranlagen gab.

Aufgrund dieser Tatsachen ist festzustellen, dass das neue Plangebiet nicht zu einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die saisonal betriebene Trocknungsanlage der Westmecklenburger Getreide AG führt.

Auch bei einer ungünstigen Lage der Schallquellen im Gewerbegebiet sind für das Plangebiet während der Erntesaison maximal Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tages- und von 45 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Für diesen Zeitraum können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um maximal 5 dB(A) überschritten werden.“

Diese Überschreitung ist nach DIN 4109 tolerierbar, da es sich bei der Geräuschbelastung um eine saisonale, zeitlich begrenzte (max. 30 Tage im Jahr) Beeinträchtigung handelt. Trotzdem werden im B-Plan **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen** im § 4 des Teil B Text für die künftigen Wohngebäude aufgenommen. Diese beschränken sich auf die Einordnung der Schlafräume im Gebäude und auf die Orientierung der Außenwohnbereiche. Die heute üblichen Bauweisen für Wohngebäude (Putz, Klinker mit Dämmung und isoverglasten Fenstern) genügen bereits dem Lärmpegelbereich II; gefordert wird I. Zusätzliche Hinweise machen auf mögliche Überschreitungen in der Erntesaison aufmerksam.
Damit werden die geforderten Werte für das Wohngebiet eingehalten.

## 11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 24/7, 24/9 und 24/11 der Flur 5 befinden sich in Privatbesitz. Mit dem neuen Verlauf der westlichen Schweriner Straße werden auch die Flurstücke 24/9, 24/10 und 24/11 den privaten Flächen zugeordnet. Das Flurstück 27 der Flur 9 gehört als Grünfläche zur östlich angrenzenden innerstädtischen Straße und ist Eigentum der Stadt Gadebusch.

Damit kann die Maßnahme ohne Probleme umgesetzt werden.

## 12. Städtebauliche Daten

| | |
|---|---|
| **Geltungsbereich des Bebauungsplanes** | **ca. 4.300 m²** |
| davon Wohngebiet | ca. 3.900 m² |
| davon öffentliche Grünfläche , Erhalt | ca. 400 m² |

Gadebusch, 14.06.2011

STADT GADEBUSCH 1

Der Bürgermeister

Stand: Mai 2011