

Begründung

- zur Satzung der Gemeinde Königsfeld über den Bebauungsplan Nr. 2,
Ortsteil Bülow,
für den Bereich südwestlicher Ortseingang von Bülow
 - zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der
Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern
- Landkreis Nordwestmecklenburg -

für das Gebiet im Süden von Bülow

- südlich der Baugrundstücke an der Teichstraße
- östlich der Bebauung an der Teichstraße
- westlich der Landesstraße 02, An der Dorfstraße
- nördlich der angrenzenden Feldflur

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

Königsfeld, im Juli 2013

Teil 1

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3. Beschreibung des Plangebietes

- 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
- 3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur
- 3.3 Topografie und Gebäudebestand
- 3.4 Grün- und Freiraumstruktur
- 3.5 Altlasten

4. Städtebauliche Konzept

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Erschließungsstruktur
- 4.3 Bebauungsstruktur
- 4.4 Grün- und Freiraumstruktur
- 4.5 Belange des Klimaschutzes
- 4.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5. Begründung zu den Festsetzungen

- 5.1 Geltungsbereich
- 5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden
 - 5.4.1 Bauweise
 - 5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen
 - 5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- 5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.6 Begründung der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtlicher Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern
- 5.7 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- 5.8 Begründung der Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

6. Stadttechnische Erschließung

- 6.1 Verkehrserschließung
- 6.2 Ableitung von Niederschlägen
- 6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
- 6.4 Gasversorgung
- 6.5 Versorgung mit Elektroenergie
- 6.6 Müllabfuhr
- 6.7 Telekommunikationsanlagen
- 6.8 Altlasten

7. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

8. Hinweise

9. Kennziffern

10. Arbeitsvermerk

Teil 2: Anlagen

- Anlage 1 Naturräumlicher Bestand
- Anlage 2 Betrachtungen bzgl. des notwendigen Immissionsschutzes
- Anlage 3 Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan (1. Änd.)
- Anlage 4 Zustimmung Leitungsrecht
zur Information - Luftbild

1. Anlass und Ziel der Planung / Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Königsfeld liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Rehna verwaltet. Im Jahr 2004 haben sich die bisherigen Gemeinden Bülow, Demern und Groß Rünz zur Gemeinde Königsfeld zusammengeschlossen. Die Gemeinde besteht damit heute aus den Ortsteilen Bülow, Warnekow, Demern, Schaddingsdorf, Groß Rünz und Klein Rünz. Der Ortsteil Bülow ist der östlichste Ortsteil der Gemeinde und ist direkte Nachbarortschaft der Stadt Rehna. In der Gemeinde Königsfeld leben ca. 1.000 Einwohner.

Die Gemeinde Königsfeld ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) Bestandteil des Nahbereichs des Ländlichen Zentralortes Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Der Charakter des Ortsteils Bülow wird neben der dominierenden Wohnfunktion durch landwirtschaftliche Produktionsbetriebe bestimmt.

Mit der städtebaulichen Neuordnung im direkten Dorfzentrum und der Sanierung der Landesstraße 02, die durch den Ort verläuft, sowie mit der nachbarlichen Lage zur Stadt Rehna gewinnt Bülow zunehmende an Attraktivität als Wohnstandort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner Realisierung erfolgt die Zukunftssicherung für den Ort Bülow. In einem für den Ort verträglichem Umfang soll im südlichen Ortsbereich angrenzend an vorhandene, bebaute Baugrundstücke eine Verdichtung der Bebauung erfolgen. Dabei sollen die hervorragenden landschaftlichen Gegebenheiten mit dem möglichen Blick in die kuppelte Feldflur in Richtung Süden und Südwesten ausgenutzt werden.

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Gemarkung Bülow, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes 53/10, mit ca. 1.200 m²) befindet sich in Privatbesitz. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Königsfeld ist entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe bemüht, den Wohnstandort Bülow in der Gemeinde Königsfeld und der Region Rehna zu sichern und zu stabilisieren.

Dafür soll aber keine weitergehende großflächige Zersiedlung der Landschaft zugelassen werden. Deshalb ist die Gemeinde beständig auf der Suche nach Möglichkeiten der Verdichtung der Wohnbauflächen im vorhandenen Siedlungsbereich im Rahmen der Flächenausweisung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes. Im Kernbereich von Bülow sind diese Flächenpotentiale nahezu erschöpft. Es ist daher aus Sicht der Gemeinde notwendig, auch Standorte im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung, gegenüber vorhandener Bebauung, bauleitplanerisch im Sinne der baulichen Entwicklung des Ortsteils vorzubereiten, um damit auch die vorhandenen stadtechnischen Ressourcen im Siedlungsgebiet zu nutzen.

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses am Standort.

Dieses Planungsziel entspricht den gemeindlichen Interessen und wird zur funktionellen und gestalterischen Aufwertung des Ortes Bülow im Ortseingangsbereich von Bülow aus Richtung Südwesten beitragen.

Der Standort schließt direkt an vorhandene mit Wohngebäuden bebaute Bereiche an.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509), in Kraft seit dem 30.07.2011
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S.777)

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die Gemeinde Königsfeld befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Rehna verwaltet.

Die Gemeinde Königsfeld ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) Bestandteil des Nahbereichs des Ländlichen Zentralortes (zukünftig Grundzentrum) Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen.

Laut RROP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, überwiegend im Vorranggebiet für die Landwirtschaft; im Südwesten des Gemeindegebietes im Bereich Demern aber auch im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 2 „Schaalseegebiet“ und zu einem kleinen Teil auch im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee“). Der Ortsteil Bülow befindet sich im Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Bülow ist der Geltungsbereich des B-Planbereiches bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird dieser Bebauungsplan als aus der künftig ausgewiesenen Flächennutzung im Ortsteil Bülow der Gemeinde Königsfeld entwickelt.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern, dass die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich gesichert wird und mit der Verdichtung und Abrundung der Bauflächen eine das Landschaftsbild nicht beeinträchtigende Lösung gefunden wurde.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a für einen Bebauungsplan, der der Innenentwicklung dient, durchgeführt,

- da der Plan der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient,
- der Plangeltungsbereich mit ca. 1.200 m² sehr deutlich unter der diesbezüglichen Flächenbegrenzung von 20.000 m² liegt,
- da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorhanden sind, die auf eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes hinweisen.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden.

Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Darauf wird hiermit hingewiesen.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um einen sehr kleinen Standort, der direkt an intensiv bebaute Bereiche der Ortslage Bülow anschließt.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten liegen nicht vor.

Die Gemeinde Königsfeld geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Bülow

- südlich der Baugrundstücke an der Teichstraße
- östlich der Bebauung an der Teichstraße
- westlich der Landesstraße 02, An der Dorfstraße
- nördlich der angrenzenden Feldflur.

Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Da das neue Gebiet an Bereiche mit vorhandener Bebauung anschließt, kann durch die Planung die Struktur des Ortes Bülow harmonisch weiterentwickelt werden.

Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbaufläche in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind und der durch die neue Bebauung hinzutretende Verkehr unwesentlich ist.

3.2 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Landesstraße 02, dem Straßenzug An der Dorfstraße.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über die anliegenden Medien gesichert.

3.3 Topografie und Gebäudebestand

Die Fläche steigt leicht nach Westen an und ist nicht bebaut.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Feldflur an und wird im Westen von zum Teil bebaute Bereiche und Gärten der Grundstücke an der Teichstraße begrenzt.

3.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Altlastverdacht verzeichnet.

4. Städtebauliche Konzept

4.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für ein Einfamilienhaus
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Wohnbebauung durch geeignete Festsetzungen
- Erhaltung und Vervollständigung des Grünsystems am Standort
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt am und im Nahbereich des Standortes
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der neuen Gebäude im Interesse der weiteren geordneten gestalterischen Entwicklung im Dorf

4.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt über eine direkte Zufahrt von der Landesstraße 02, dem Straßenzug An der Dorfstraße.

Der konkrete Bereich der künftigen Zufahrt ist beim Baulastträger zu beantragen und abzustimmen.

Die Größe des Baugrundstückes erlaubt das Parken der Pkw auf den Grundstücken.

Das Baugrundstück kann direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden.

Die Ver- und Entsorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort im Bereich der Landesstraße 02 anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme.

4.3 Bebauungsstruktur

Die Baufläche befindet sich südlich der vorhandenen Wohnbebauung von Bülow. Die Bebauungsstruktur des Ortes Bülow wird durch die Errichtung eines Einfamilienhauses harmonisch weiterentwickelt werden. Angrenzende bebaute Bereiche werden durch die Neuausweisung der Wohnbauflächen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt, da sie durch die Wohnnutzung geprägt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes als Einzelhaus mit höchstens 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Diese Bauweise entspricht der ländlichen Bebauungsstruktur in Bülow.

Die baugestalterische Qualität des Neubaus wird durch die gestalterischen Festsetzungen entsprechend § 86 der Landesbauordnung M-V gesichert.

4.4 Grün- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet schließt mit seiner ausgewiesenen Grünfläche an Hausgartenbereiche angrenzender bebauter Bereiche an und ergänzt damit die Freiraumstruktur am Standort.

Die Reduzierung der bebaubaren Flächen durch die nicht vollständige Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten sichert die zusätzliche Begrünung des Baugrundstückes.

4.5 Belange des Klimaschutzes

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im direkten Anschluss an bebaute Bereiche in einer Größe von 1.200 m².

Mit dem Bebauungsplan wird bauplanungsrechtlich die Bebauung des Grundstückes ermöglicht, wobei durch die getroffenen Festsetzungen gesichert wird, dass nur eine eingeschränkte Überbauung des Grundstückes erfolgen kann.

Mit dem Bebauungsplan wird ein entsprechend der Flächennutzungsplanung für eine Wohnbebauung vorgesehener Bereich entsprechend der standortgegebenen Möglichkeiten für eine Neubebauung vorbereitet. Das Baugrundstück wird durch eine neue Streuobstwiese nach Westen abgeschlossen sein. Die neue Bebauung wird kaum Außenwirkung in die Landschaft erlangen, da sich die Wohnbebauung von Bülow sich auf der östlichen Seite der Landesstraße erheblich weiter in den Landschaftsraum entwickelt.

Mit dem Planvorhaben, der Ergänzung des bebauten Bereiches für eine sehr kleine neue Baufläche für eine Wohnnutzung, wird im weiteren Sinne ein Beitrag zur Verlangsamung des fortschreitenden Klimawandels, da für die geplanten Nutzungen ein direkt an den bebauten Bereich angrenzender Bereich herangezogen wird und keine weitere Zersiedlung der Landschaft erfolgt.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Einsatz von regenerativen Energien.

Die Grünflächen auf dem Baugrundstück und die geplante Streuobstwiese führen zusammen mit den Begrünungen auf den angrenzenden Baugrundstücken zu einem Grünverbund, der die Ortslage Bülow gegenüber der Landschaft abgrünt und zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Eine Luftbelastung für das Baugrundstück kann sich durch Staubimmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsstraße in geringem Umfang ergeben. Diese werden jedoch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigen.

Höhere Luftbelastungen durch die angestrebte Nutzung auf dem Bau Feld heraus selbst, gegenüber der zulässigen Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken sind nicht zu erwarten. Es werden diesbezüglich keine zusätzlichen Belastungen der Umgebung entstehen können.

Die zulässige Gebäudekubatur, max. eingeschossig mit Steildach, wird so wirken, dass das geplante Gebäude nicht über die umgebende Bebauung und Begrünung hervorsticht und damit bei ggf. eintretenden Sturmereignissen keine besonders hervorgehobene Angriffsfläche bilden wird.

Die Bodenverhältnisse am Standort ermöglichen, dass nicht verunreinigtes Niederschlagswasser direkt am Standort zur Versickerung gebracht werden kann.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Es wird durch die Planung, wegen der sehr geringen Größe des Baugebietes und der unmittelbaren Nähe zu vorhandenen Bauflächen, die klimaschädigende Zersiedlung der Landschaft nicht unterstützt.

Vom Gebiet selbst gehen aus der geplanten Nutzung und wegen der sehr geringen Flächenausdehnung keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

4.6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu untersuchen, inwiefern die Auswirkungen der Planung und des künftigen Vorhabens, nicht gegen § 42 Abs. 1 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten verstoßen.

Für dieses Vorhaben ist § 42 Abs. 5 BNatSchG heranzuziehen, wonach der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

„Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und

Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind im Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung."

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder im unmittelbar benachbarten Bereiche sind keine Biotope vorhanden. Der Plangeltungsbereich, direkt an der Landesstraße 02 und direkt an bebaute Bereiche angrenzend, ist bereits stark anthropogen vorgeprägt.

Der Gemeinde Königsfeld lagen bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf das Vorhandensein von geschützten Arten am Standort vor. Im Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB für Planungen in weiter entfernten Bereichen, Satzung nach § 34 BauGB an der Dorfstraße und B-Plangebiet Nr. 1 im südöstlichen Teil von Bülow, wurden von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch keine Hinweise über das Vorhandensein geschützter Arten gegeben.

Auf der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten, da die Bodenstruktur dieser Flächen durch die intensive Bearbeitung und Teilverdichtung belastet ist und die Fläche von den Emissionen der angrenzenden Verkehrsstrassen beeinträchtigt wird.

Zusammenfassung:

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan nicht gegen das Schädigungs-, Störungs-, Tötungsverbot entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt und weitere Erhebungen, Bestands- und Potentialanalysen bei diesem sehr kleinen, innerörtlichen und stark vorbelasteten Standort nicht notwendig sind.

Die durch die Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, z.B. durch die erhöhte Bodenversiegelung, wurden in der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und den Festsetzungen zu Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt und ausgeglichen.

5. Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1.200 m² und damit eine Teilfläche aus dem Flurstück 53/10 der Flur 1 der Gemarkung Bülow.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Möglichkeit und Notwendigkeit zur harmonischen Erweiterung der Wohnbauflächen im südwestlichen Teilbereich von Bülow und auch entsprechend der Vorgaben aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan.

nördliche Begrenzung:

Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Grenze des nördlich angrenzenden bebauten Grundstückes.

westliche Begrenzung:

Die westliche Grenze des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Grenze des westlich angrenzenden bebauten Grundstückes, bzw. dessen Hausgartenfläche

südliche Begrenzung:

Die südliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt als Abgrenzung gegenüber der Feldflur.

östliche Begrenzung

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet die Landesstraße 02, der Straßenzug An der Dorfstraße.

5.2 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten

Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in der Ortslage Bülow in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen würden, wie z. B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen von Verwaltungen.

Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Somit sind zukünftig im Bereich der neuen Wohnbaufläche Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die Ausnahmetatbestände entsprechend § 4 Abs. 5 BauNVO werden nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da die aufgeführten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

Die beschränkte Größe des Baugrundstückes sichert die Fortführung der vorhandenen aufgelockerter Grundstücksstruktur am Standort.

5.3 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Die ausschließlich zulässige eingeschossige Bebauung und die Traufhöhe der Gebäude sind festzusetzen, um das Ortsbild von Bülow zu erhalten.

Die festgesetzten straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenzen, die vorgenannten Festsetzungen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 garantieren, dass die relativ lockere Bebauungsstruktur von Bülow auch in dem neuen Baugebiet eingehalten wird.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung einer großen Variabilität zur Bebauung des Grundstückes durch die neuen

Bewohner. Gerade die Möglichkeit der Einordnung von Nebenanlagen, Carports, Garagen, usw. ist ein Standortvorteil für das Bauen im ländlichen Raum. Dieser Vorteil soll nicht durch eine (weitere) Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl aufgeweicht werden.

Bei der Höheneinordnung des Erdgeschossfußbodens der Gebäude ist besondere Sorgfalt erforderlich. Es wurde daher eine Festsetzung in den Text des Bebauungsplans aufgenommen, die zum Inhalt hat, dass der Erdgeschossfußboden des neuen Hauptgebäudes mindestens 16 cm über der Oberkante der Straßendecke der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss.

5.4 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur zulässigen Zahl der Wohnungen in den Gebäuden

Ziel ist es, ein Wohnen mit intensivem Bezug zwischen den privaten Innenräumen des Wohngebäudes, der Grünflächen auf dem Baugrundstück und den öffentlich angrenzenden Räumen zu erreichen. So wird durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen die Grundstruktur definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

5.4.1 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für das neue Baufeld für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern und die Bebauungsstruktur harmonisch zu ergänzen.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit eines Einzelhauses sichert, dass die ländliche Bebauungsstruktur am Standort erhalten bleibt.

Für neue Mehrfamilienhäuser gibt es in der Ortslage Bülow keinen Bedarf. Es wurde daher festgesetzt, dass in dem zulässigen Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Es wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. Die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans würde der Absicht widersprechen, in der Randlage der Ortslage Bülow im Übergangsbereich zum Landschaftsraum nur eine kleinteilige Bebauung zu ermöglichen. Die Größe des Baugrundstückes ist ohnehin sehr begrenzt und lässt eine intensivere Bebauung ohnehin im festgesetzten Rahmen kaum zu.

Gegenüber der angrenzenden Landesstraße 02 wird die Baugrenze so festgesetzt, dass die vorhandene Bauflucht aus der vorhandenen Bebauung eingehalten wird und im vorderen Grundstücksbereich ein nicht überbaubarer Bereich entsteht, der ansprechend gestaltet werden können.

5.4.2 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Die privaten Stellplätze für das neue Wohngebäude ist auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Landesstraße 02), zulässig sind, wird gewährleistet, dass dieser Bereich an der Landesstraße auch nicht mit untergeordneten Gebäuden bebaut werden kann. Dies ermöglicht eine ansprechende Gestaltung der damit auf den Grundstücken entstehenden Freiflächen.

Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

5.4.3 Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist im Geltungsbereich des Planes nur die Errichtung eines Einzelhauses mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Damit

ist sicher gestellt, dass nur eine kleinteilige Bebauung auch im Randbereich der Ortslage realisiert werden kann.

5.5 Begründung der Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von bebauten Bereichen begrenzt und im Südwesten an den unbebauten Landschaftsraum.

Der Plangeltungsbereich ist eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche im Nahbereich vorhandener Wohnbebauung. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich auf dieser Fläche Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten befinden.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng bzw. besonders geschützter Tierarten betroffen sind.

Die einzelnen landschaftspflegerischen Festsetzungen sind folgendermaßen begründet:

Es wurde eine Festsetzung getroffen, dass für die Begrünung der nicht überbauten Bereiche der Baugrundstücke zu mindestens 60 % einheimische Laubgehölzen zu verwenden sind. Damit soll gesichert werden, dass keine Grundstücke mit überwiegender Gestaltung durch naturferne Koniferenbepflanzung entstehen. Von der Festsetzung einer ausschließlichen Bepflanzung mit heimischen Pflanzenarten wurde jedoch abgesehen, um die Gestaltungsmöglichkeiten des Grundstückseigentümers nicht unnötig zu beeinträchtigen und auch akzentsetzende Bepflanzung als Solitärelement zu ermöglichen, die durchaus zur Attraktivität des Gebietes beitragen wird.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können. Damit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden.

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bodengutachten vor.

Ein vorliegendes Bodengutachten aus dem Nahbereich dieses B-Plangebietes, Bereiche des B-Plans Nr. 1, Baugebiet Süd, weist jedoch aus, dass in diesem Bereich von Bülow versickerungsfähiger Boden ansteht (Ingenieurbüro Palasis, 2008). Der Geltungsbereich des B-Planes bietet hinreichend Versickerungsflächen, um das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

Versiegelte Grundstücksflächen auf den Grundstücken (Zufahrten, Stellplätze usw.) sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser auch unmittelbar versickern kann. In der textlichen Festsetzung ist daher geregelt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken versickerungsfähig zu gestalten sind.

Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass gerade im Zufahrtsbereich der Ortslage und angrenzend an den offenen Landschaftsraum die Belange des Landschafts- und Naturschutzes von Belang sind. Daher hat die Gemeinde im Rahmen des Planverfahrens geprüft, welche Auswirkungen die mit dem Bebauungsplan zu erwartende Erhöhung der Bebauungsdichte im Siedlungsgebiet haben wird. Es wurde ermittelt, dass ein sehr geringfügiges Kompensationserfordernis besteht und dieses aber innerhalb des Plangeltungsbereiches auch ausgeglichen werden könnte.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt jedoch bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, bei denen, sowie in diesem Fall, die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird.

Die Gemeinde ist sich jedoch der Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit bewusst und legt auch bei dieser Planung ein großes Augenmerk auf die die Auswirkungen der Planrealisierung auf das Dorf- und Landschaftsbild.

Die notwendigen Maßnahmen, um den (theoretisch) ermittelten Kompensationsbedarf im Plangebiet zu decken, sind Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (hier: Anlegen einer Streuobstwiese, entsprechend Festsetzung 7.1).

Streuobstwiesen sind im ländlichen Raum typische Landschaftselemente im Übergangsbereich von bebauten Bereichen zum Landschaftsraum.

Die festgesetzten Anpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Für alle Anpflanzungen ist eine Gewährleistungspflege von drei Jahren zu sichern.

5.6 Begründung der Festsetzungen gemäß § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg – Vorpommern = Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

Die Ortslage Bülow befindet sich in einer kuppigen Landschaft in Nordwestmecklenburg. Der Reiz der Landschaft liegt auch in den vielen erhaltenen alten Gebäuden, die den Orten ihr charakteristisches Gepräge geben. Neue Gebäude müssen sich daher gestalterisch so weit wie möglich in die gewachsenen Ortslagen einpassen, um das in Jahrhunderten gewachsene Landschaftsbild nicht zu zerstören.

Gestalterische Festsetzungen wurden zu Dachform und Dachneigung getroffen, um die Errichtung von für Bülow untypischen Gebäuden mit Flachdächern auszuschließen.

Für ländliche Gebiete untypische glasierte Dachziegel und Dachsteine wurden durch die entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

Als Fassade sind nur Putzfassaden und steinsichtige Ziegelfassaden zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter der umgebenden Bebauung Rechnung getragen.

In die Satzung wurde eine Festsetzung zu den Folgen eines Verstoßes gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen aufgenommen. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil sonst keine Ahndung eines Verstoßes als Ordnungswidrigkeit möglich wäre.

5.7 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Landesstraße 02 an, die die gesamte Ortslage von Bülow durchläuft.

Für die Ortslage Bülow selbst liegen keine Verkehrszählungen durch das SBA vor. Es kann die Zählung des SBA für die L 02 am Knotenpunkt L 01 / L 02 in Raddingsdorf für eine überschlägliche Bewertung heran gezogen werden:

DTV: 701 Kfz, davon 53 Schwerlastverkehr.

Nach einer damit vollzogenen überschläglichen Berechnung nach der Berechnungsmethode nach www.laermkontor.de (siehe Anlage) entstehen am Immissionsort in 15 m Abstand und 5,50 m Höhe eine Lärmbelastung/ Mittelungspegel von Ermittlung

Grenzwert nach		16. BImSchV	DIN 18005
maßgeblicher Außenlärmpegel			
tags:	57,8 dB(A)	59	50
nachts:	46,7 dB(A)	49	45

Die Tag- und Nacht-Grenzwerte nach 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet wird werden eingehalten.

Der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wird überschritten. Unter Zugrundelegung der Datenbasis 2010 und einer sich ggf. zukünftig noch erhöhenden Verkehrsbelastung ist damit davon auszugehen, dass sich der Bereich der Satzung nach dieser überschläglichen Berechnung im Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109, d.h. im Bereich von 61 und 65 dB(A), befinden wird.

Zur Minderung der Lärmimmissionen werden mit der Satzung Festsetzungen getroffen, die diese Beeinträchtigung milder werden:

Bei der Errichtung des Wohngebäudes ist das folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das Außenbauteil, das direkt der Landesstraße 02 zugewandt ist bzw. dazu sich rechtwinklig befindet, einzuhalten: 35 dB(A).

Außenwohnbereiche innerhalb der Baufläche dürfen nicht an der östlichen Gebäudeseite angeordnet werden. Damit soll die (lärm-) abschirmende Wirkung des neuen Baukörpers ausgenutzt werden kann.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Lärmbelastungen durch die Landesstraße 02 größtmöglich gemindert werden und die notwendige Wohnqualität erzielt werden kann.

Mit den Festsetzungen der Satzung wird ein Kompromiss zwischen der notwendigen verdichtenden Bebauung in den Ortslagen, die der Zersiedlung der Landschaft entgegen wirken, und dem unvermeidbarem Verkehr auf der Landesstraße 02 in der Ortslage Bülow erzielt.

Die benannten DIN 18005 und 4109 als Grundlage für die Schallschutzwerte/-maßnahmen können im Amt Rehna eingesehen werden.

5.8 Begründung der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im gekennzeichneten Bereich GFL 1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Radegast (Wasserleitung DN 150) in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche GFL 1 darf nur in notwendigen Überfahrbereichen und Zuwegungen überbaut werden, so dass die vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 150 nicht gefährdet oder beschädigt wird und deren Zugänglichkeit für den ZV Radegast ständig gesichert bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Eine Bepflanzung dieses Bereiches ist nur mit flach wurzelnden Pflanzen zulässig.

6. Stadttechnische Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist über die direkt angrenzende Landesstraße 02, An der Dorfstraße, gesichert. Der konkrete Zufahrtsbereich ist im weiteren Planungsprozess mit dem Baulastträger abzustimmen. Die Einordnung der Zufahrt bedarf der gesonderten Genehmigung des Straßenbauamtes Schwerin.

6.2 Ableitung von Niederschlägen

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Auch aus diesem Grund sind die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen auf den Grundstücken wichtig, da sie dazu führen, den Grad der Vollversiegelung gering zu halten und zu sichern, dass Niederschlagswasser nicht gesammelt, sondern direkt vor Ort versickert wird.

Die Gemeinde verfügt über eine rechtskräftige Satzung, in der geregelt ist, dass Niederschläge auf den Grundstücken versickert werden können. Damit kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden.

Eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens bedarf es nicht. Allerdings kann die Wasserbehörde bei einer Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit oder sonstiger Belange im Einzelfall diese erlaubnisfreie Einleitung untersagen.

6.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft innerhalb des Satzungsgebietes parallel zur Landesstraße eine Wasserversorgungsleitung DN 150 (Zweckverband Radegast). Für diesen Trassenverlauf werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt.

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Königsfeld wird durch den Zweckverband Radegast realisiert. Das Bebauungsplangebiet kann an die Schmutzwasseranlage in der Teichstraße angeschlossen werden.

Für die hierzu erforderliche Querung der privaten Flurstücke 53/7 bzw. 53/12 mit der Grundstücksentwässerungsleitung, ist dem Zweckverband ein Leitungsrecht vorzulegen.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 53/7 stimmt mit Schreiben vom 03.06.2013 dem notwendigen Leitungsrecht zur Führung der Grundstücksentwässerungsleitung zu (Anlage 4).

Die Löschwasserversorgung erfolgt in der Erstbrandbekämpfung über einen Hydranten im Straßenzug An der Dorfstraße in ca. 40 m Entfernung. Die weitere Versorgung wird dann über Pumpen aus dem Wasserangebot des Teiches in der Ortslage Bülow sowie ergänzend mit einem Tankfahrzeug der Feuerwehr Rehna erfolgen.

6.4 Gasversorgung

In der Ortslage Bülow befindet sich ein Gasversorgungsnetz (E.ON Hanse AG). Der Versorger wird eigenständig eine Erschließungsplanung vollziehen.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches, direkt im westlich angrenzenden Bauraum an der Landesstraße 02 befindet sich eine Gasversorgungsleitung 225 PE. Der Schutz dieser Leitung ist im Zuge der weiteren Vorbereitung und der Durchführung der Baumaßnahme zu beachten. Die geplanten Baumaßnahmen sind mit der E-ON Hansegas AG abzustimmen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

6.5 Versorgung mit Elektroenergie

Die Ortslage Bülow ist ausreichend mit Elektroenergie versorgt. Die WEMAG AG wird eine eigenständige Netzdimensionierung vornehmen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der vorhandenen Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Diese kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden: www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft.

6.6 Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann direkt von Müllfahrzeugen angefahren werden.

6.7 Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

6.8 Altlasten

Im Geltungsbereich und im Nahbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Deren Kosten sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch den Begünstigten der Planung übernommen.

Dies wird durch die Gemeinde Königsfeld mittels eines städtebaulichen Vertrages entsprechend § 11 BauGB mit dem Begünstigten der Planung abgesichert.

8. Hinweise

Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugrundstück im Übergangsbereich zum Außenbereich befindet und damit landwirtschaftliche Emissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangeltungsbereiches sind folgende Anlagen und Betriebe bekannt, die nach BImSchG durch genehmigt bzw. angezeigt sind:

- Henning Hay 2 Güllebehälter,
- Biogas Bülow GmbH Biogasanlage,
- Schweinemast Bülow KG Schweinemastanlage.

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.

Die o.g. landwirtschaftlichen Betriebe, die Bestandsschutz genießen, werden durch die neue Wohnbebauung nicht beeinträchtigt, da sie sich in relativ großen Abstand zum Neubaubestandort befinden.

Altlastverdachtsflächen und Abfallentsorgung

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹ vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

2. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die während der Erdarbeiten auffällig werden, sind unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz als unterer Abfallbehörde mitzuteilen (Beispiele: Abfallfunde, chemische Gerüche, unnatürliche Verfärbungen usw.). Der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet

3. Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen: Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, gläsernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Letzteres betrifft „Gefährliche Abfälle“ im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung⁵ wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen.

Beratung erteilen die untere Abfallbehörde oder Abfallentsorgungsunternehmen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.

4. Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel.Nr. 03881-784-311 zu richten.

Bodenschutz

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M – V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

geschützte Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Nahbereich der Satzung befinden sich ggf. gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg Vorpommern. Diese dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder beschädigt werden.

Trink- und Schmutzwasseranlagen

Der Zweckverband Radegast betreibt in Bülow Trink- und Schmutzwasseranlagen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Carlow. Das Schmutzwasser aus Bülow wird zum Zentralklärwerk in Bülow gepumpt.

An der Dorfstraße und Teichstraße sind Trink- und Schmutzwasserleitungen verlegt, über die eine Ver- und Entsorgung des Baugrundstückes möglich ist. Der Bau von längeren Hausanschlüssen ist dazu ggf. erforderlich.

Gewässerschutz

Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Weitergehende naturschutzrechtliche Forderungen werden durch diese Stellungnahme nicht berührt.

Nach § 82 (LWaG) ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in über und unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Vorhandene Drainsysteme und Leitungen anderer Versorgungsträger sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Vorflutleitungen sind nicht zu überbauen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung gemäß § 68 WHG.

Für die im Plangebiet bestehenden Gewässer II. Ordnung obliegt die Unterhaltungspflicht dem Wasser - und Bodenverband.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz WHG des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.- Vorp. (LWaG), der DIN Vorschriften und anderer geltender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Auf die bestehende Anzeigepflicht zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wird hingewiesen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.“

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Gasversorgung

In dem an den angegebenen Bereich angrenzenden Bereich südlich der Straße An der Dorfstraße befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG.

Für beabsichtigte Arbeiten an Gas-Versorgungsleitungen hat der Bauausführende vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung bei der E-ON Hansegas AG zu beantragen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

WEMAG AG

Versorgungsanlagen der WEMAG AG dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. über- oder unterbaut werden. Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherungsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit dem Versorger abzustimmen. Die Kosten für Sicherheitsabschaltungen sowie Umbauarbeiten sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Der Planungszeitraum kann je nach Umfang mehrere Wochen betragen.

Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen weiterer Bebauungsplanungen ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Munitionsfunde

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hinweise auf Munitionsfunde bekannt. In Mecklenburg-Vorpommern sind jedoch generell Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz bezogen werden.

Information betroffener Landwirte

Die von der Bauausführung betroffenen Landwirte sind rechtzeitig und schriftlich vom Baubeginn unterrichtet werden, damit sie entsprechende Maßnahmen für den Feldbau oder die Ernte treffen können.

9. Kennziffern

Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes umfassen die einzelnen Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Flächen:

Geltungsbereich	1.200m ²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	900 m ²	75 %
private Grünfläche	300 m ²	25 %

10. Arbeitsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld wurde durch die Gemeinde Königsfeld in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50
Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.



Babbe

- Bürgermeister -

Anlagen:

- Anlage 1 Naturräumlicher Bestand
- Anlage 2 Betrachtungen bzgl. des notwendigen Immissionsschutzes
- Anlage 3 Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan (1.Änd.)
- Anlage 4 Zustimmung Leitungsrecht
- zur Information Luftbild

1. Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Der Plangeltungsbereich von ca. 1.200 m² grenzt direkt an bebaute Bereiche der Ortslage von Bülow an befindet sich direkt westlich der Landesstraße 02.

Die Biotopkartierung weist keine Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile im Nahbereich zum Geltungsbereich der Satzung aus.

Die Ortslage Bülow geht in diesem Ortsbereich nach Südwesten in den unbebauten Landschaftsbereich über. Geschützte Biotope bzw. besonders schützenswerten Bereiche werden durch die Planung nicht berührt, da Beeinträchtigungen wegen des großen Abstandes und der Vorbelastung aus den Beeinträchtigungen der Landesstraße 02 auszuschließen sind.

Da mit der Planung eine neue Streuobstwiese unmittelbaren Nahbereich der Baufläche und eine Festsetzung zu der überbaubaren Fläche getroffen werden, werden die landschaftlichen Freiräume durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bereiche durch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes nicht zu erwarten ist, wurde von der Bildung von Wirkzonen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgesehen.

2. Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der Planung wird intensiv landschaftlich genutzt.

Im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine Lebensräume bedrohter Arten bzw. Flächen, die sich für die Entwicklung solcher Bereiche in besonderer Weise eignen.

Biotope oder geschützten Landschaftsbereiche, die das Potential als Lebensraum bedrohter Arten haben, werden durch die Planung wegen der geringen Größe des Plangeltungsbereiches und des großen Abstandes zu potentiellen Lebensräumen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften nicht betroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die des sehr kleinen Bereiches mit einem Einfamilienhaus Verhältnisse entstehen, die auch durch die Beeinträchtigung durch eine neue Wohnbebauung kaum eine niedrigere ökologische Wertigkeit als die gegenwärtige Vegetation hat. Die Festsetzung zur Pflanzung einheimischer Gehölze auf dem Grundstück kann eingriffsmindernd als Erhöhung des zukünftigen ökologischen Werts der Grundstücksflächen gewertet werden. In der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen eine Vegetation entsteht, deren ökologischer Wert ca. zwei Drittel des Werts einer Ackerfläche erreicht.

Da keine speziellen Lebensräume wiederhergestellt werden müssen, bieten sich Ausgleichsmaßnahmen an, die zu keiner Wiederherstellung eines flächengleichen gleichwertigen Lebensraums sondern zur Schaffung von Lebensräumen mit höheren Wertigkeiten führen, deren Größenordnung gemäß den genannten „Hinweise zur Eingriffsregelung“ rechnerisch zu ermitteln ist.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt, wird das Landschaftsbild durch die neu geplante Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt. Sowohl die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächenanteilen als auch die Festsetzungen zur Gestaltung des künftigen Baukörpers führen dazu, dass sich das Vorhaben gut in die gewachsene Ortslage und in die sie umgebende Landschaft einpasst. Das bauliche Ensemble im Bereich des Ortseinganges von Bülow wird ergänzt.

4. Abiotische Landschaftselemente

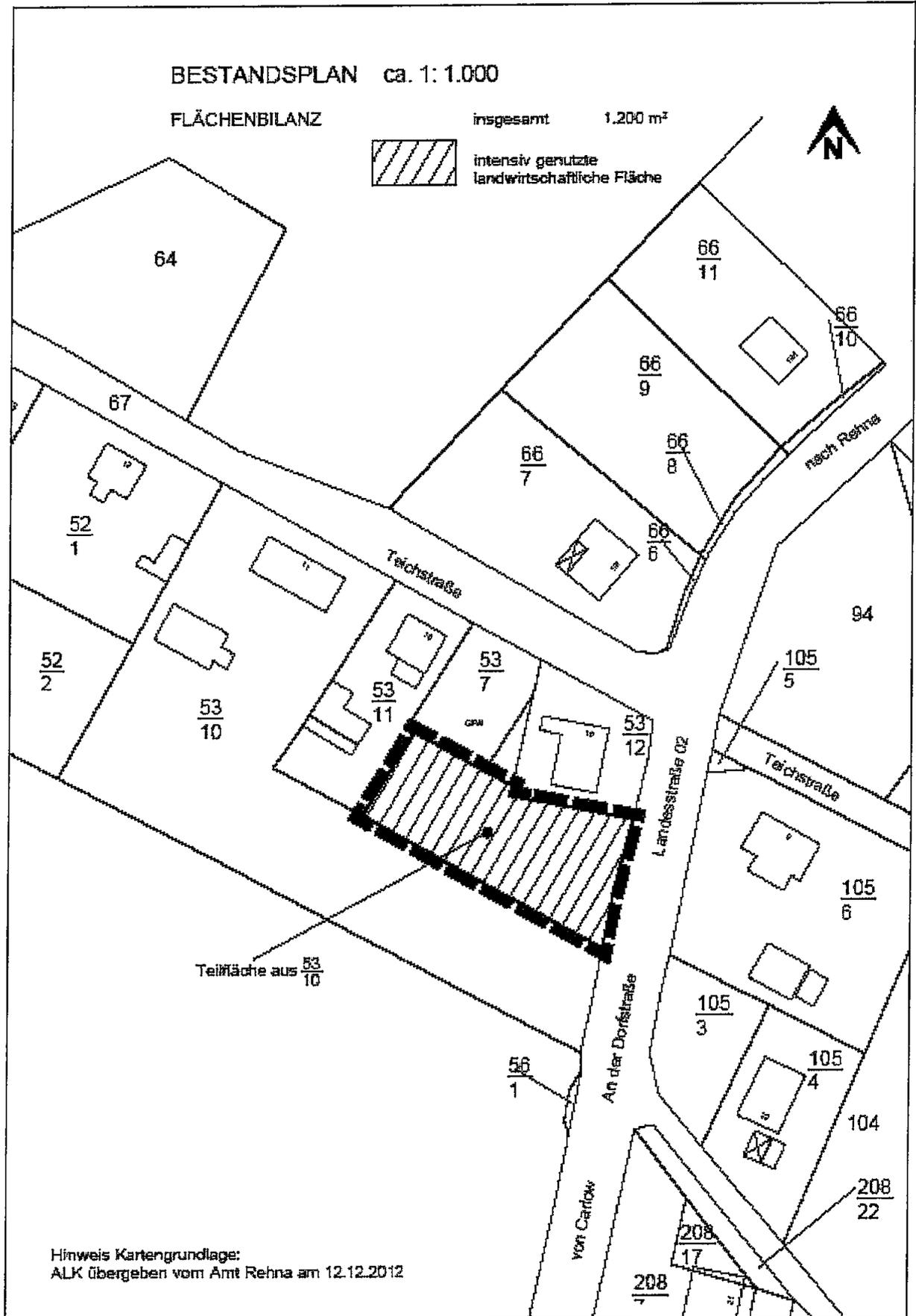
Aufgrund der Art der Nutzung und der geringen Größe der neuen Baufläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit und die Qualität des Bodens als Lebensraum werden jedoch durch die entsprechend der Satzung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung zur Pflasterung der Zufahrten und Pkw - Stellplätze auf den Grundstücken aus.

5. Zusammenfassung

- Mit der Wahl des Standortes, den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Gemeinde den gesetzlichen Anforderungen gerecht geworden.
- Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert und durch geeignete Festsetzungen abgemindert

Die Gemeinde legt auch bei dieser Planung ein großes Augenmerkmerk auf die die Auswirkungen der Planrealisierung auf das Dorf- und Landschaftsbild und den Naturschutz. Die notwendigen Maßnahmen, um den (theoretisch) ermittelten Kompensationsbedarf im Plangebiet zu decken, sind Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB (hier: Anlegen einer Streuobstwiese, entsprechend Festsetzung 7.1).



Betrachtungen bzgl. des notwendigen Immissionsschutzes

Ausgangslage:

- Emissionsquelle: Landesstraße 02
- Messpunkt: Knotenpunkt L 01 / L 02 in Raddingsdorf, für eine überschlägliche Bewertung herangezogen:
- Höchstgeschwindigkeit: DTV: 701 Kfz, davon 53 Schwerlastverkehr
innerorts, 50 km/h
- Straßenbelag: Asphalt
- Immissionsort: ca. 5,50 m Höhe im Abstand von mind. 15 m
(entsprechend Festsetzungen aus B-Plan)

gesetzliche Rahmenbedingungen

DIN 18005-1: Orientierungswerte	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	50 dB	45 dB
16. BImSchV Allgemeines Wohngebiet	59 dB	49 dB

Nach einer damit vollzogenen überschläglichen Berechnung nach der Berechnungsmethode nach www.laermkontor.de (siehe Anlage) entstehen am Immissionsort in 15 m Abstand und 5,50 m Höhe eine Lärmbelastung/ Mittelungspegel von Ermittlung

Grenzwert nach	16. BImSchV	DIN 18005
maßgeblicher Außenlärmpegel		
tags: 57,8 dB(A)	59	50
nachts: 46,7 dB(A)	49	45

Bewertung des Ergebnisses

Die Tag- und Nacht-Grenzwerte nach 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet werden eingehalten.

Der Orientierungswert nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet wird tags um 7,8 dB(A) und nachts um 1,7 dB(A) überschritten.

Unter Zugrundelegung der Datenbasis 2010 und einer sich ggf. zukünftig noch erhöhenden Verkehrsbelastung ist damit davon auszugehen, dass sich der Bereich der Satzung nach dieser überschläglichen Berechnung im Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109, d.h. im Bereich von 61 und 65 dB(A), befinden wird.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sollte zur Verminderung der Beeinträchtigungen aus den Lärm-Immissionen der Landesstraße 02 folgende Festsetzungen ausnehmen:

- Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für das

Außenbauteil, welches der Lärmquelle direkt zugewandt ist bzw. sich rechtwinklig dazu befindet,

einzuhalten: 35 dB.

- Außenwohnbereiche und Aufenthaltsbereiche am Wohngebäude sollten nicht auf der der Lärmquelle, hier Ostseite, eingeordnet werden.

Überschlag nach www.laermkontor.de

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

alle Werte eingeben bzw. auswählen (dann evtl. Berechnen klicken)

	Ihre Eingabe	Beitrag (Tag)
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke - DTV (Erläuterung siehe unten):	701	57,8 dB
Straßengattung: Landes-, Kreis- und Gemeindeverbind.-straßen ▾		(A)
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3,5 dB (A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone ▾	<input checked="" type="checkbox"/>	C (A)
Steigung / Gefälle	%	D (A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: ²	15 m	3,6 dB (A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0,2 dB (A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht)	T 57,8 dB (A)	N 45,7 dB (A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 71 m einsehen können!		

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld, OT Bülow,
für den Bereich südwestlicher Ortseingang von Bülow

Tabelle 8 der DIN 4109

DIN 4109 Seite 12

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ $dB(A)$	Raumarten		
			Beifahrerraum in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Ferienaufenthaltsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bünräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 66	35	30	-
2	II	66 bis 69	35	30	30
3	III	69 bis 70	40	35	30
4	IV	70 bis 73	45	40	35
5	V	73 bis 75	50	45	40
6	VI	75 bis 80	?)	50	45
7	VII	> 80	?)	?)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{w,ext}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{w,ext}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-	-2	-3

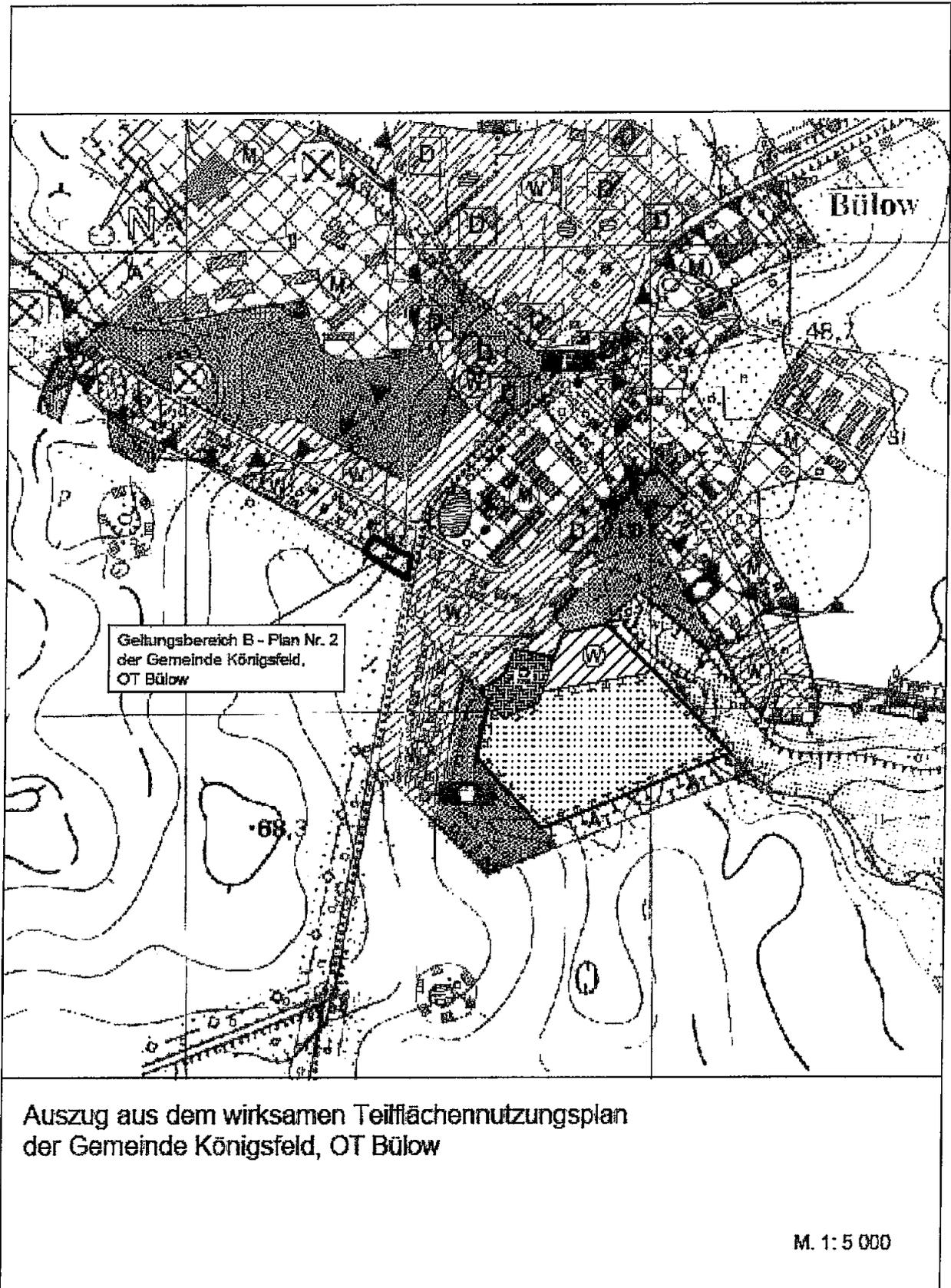
$S_{w,ext}$: Gesamtläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Tabelle 10. Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R_{w,ext}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R_{w,ext}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB / ... dB bei folgender Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	36/30 40/25	35/30	36/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 50/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40	50/40	50/40	50/42 50/40	50/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	50/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Anlage 3
Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan (1.Änd.)



Anlage 4
Zustimmung Leitungsrecht

Wolfgang Dweik
Neue Straße 13
19217 Bülow

Bülow den 08.05.2013

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Königsfeld, Ortsteil Bülow, für den Bereich
südwestlicher Ortseingang von Bülow

hier: Stellungnahme des ZV Radegast im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach
§ 3 Abs. 2 BauGB, Grundstücksentwässerungsleitung

Im Schreiben des ZV Radegast vom 15.05.2013 wurde bzgl. der künftigen
Grundstücksentwässerung des Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der
Anschluss an die vorhandene Schmutzwasseranlage in der Taichstraße benannt.

Dazu ist die Führung der Grundstücksentwässerungsleitung durch Planungsbereiches
über das Flurstück 53/7 notwendig.

Hiermit erkläre ich, dass ich als Eigentümer des betreffenden Flurstückes 53/7 der
Eintragung eines Leitungsrechtes zur abwassereartigen Erschließung des
Planungsbereiches (Teilfläche aus dem Flurstück 53/10), dessen Eigentümer ich
ebenfalls bin, zustimme.

Diese Erklärung gilt auch für den Fall eines Verkaufs des Flurstückes 53/7. Das
entsprechende Leitungsrecht würde dann Bestandteil des Grundstückekaufvertrages
werden.


Wolfgang Dweik

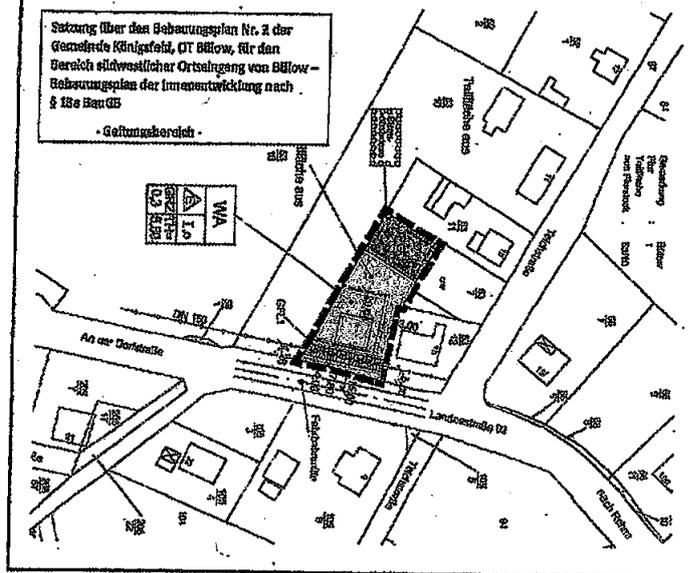
BEKANNTMACHUNG

der Satzung der Gemeinde Königsfeld über den Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Bülow, für den Bereich südwestlicher Ortszugang von Bülow - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - und der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 66 LBauO M-V

1. Die Gemeindevertretung Königsfeld hat in ihrer Sitzung am 19. Juni 2013 den Bebauungsplan Nr. 2 - Bebauungsplan der Innenentwicklung - für den Bereich südwestlicher Ortszugang im Ortsteil Bülow (siehe Kartenauszug) und die für den Geltungsbereich geltenden Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen.
Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.
2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Königsfeld für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 im Ortsteil Bülow wurde am 08.08.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf dieser Bekanntmachung in Kraft.
3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.
5. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 6 Abs. 5 KV M-V nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Bülow, den 15. August 2013

gez. Babba
Bürgermeister



Schweriner Volkszeitung vom 15.08.2013

Die Übereinstimmung der
mit dem Original wird hiermit
beglaubigt

Rehna, den 16.08.2013

A. A. A. A.

REHNA.DE

- Startseite**
- Verwaltungswegweiser**
- Amt Rehna**
- Stadt Rehna**
- Gemeinden**
 - Carlow
 - Dechow
 - Groß Molzahn
 - Holdorf
 - Königsfeld**
 - Nesow
 - Rieps
 - Schlagsdorf
 - Thandorf
 - Utecht
 - Vitense
 - Wedendorfersee
- Veranstaltungen**
- Verelne**
- Wirtschaft**
- Tourismus**
- Europa**
- Umwelt/ Natur**
- LEADER**
- Kontakt**

SATZUNGEN
ÖFFNUNGSZEITEN



Königsfeld

Donnerstag, 15. August **Bürgermeister**

Allgemein Bgm. und Gemeindevertreter Ausschüsse
Satzungen : Protokolle Ortsteile Geschichtliches
 Baugebiet (Bio)Energiedorf

Bürgermeister Klaus Babbe



Sprechzeiten in den
 Dorfgemeinschaftshäusern für das
 Jahr 2013

Termine

Termine und Veranstaltungen
 Hier finden Sie den
 Veranstaltungskalender der
 Gemeinde Königsfeld für das Jahr
 2012 zum Download als
 PDF-Datei.

Weitere Informationen zu
 Veranstaltungen im Amtsbereich
 erhalten Sie hier.

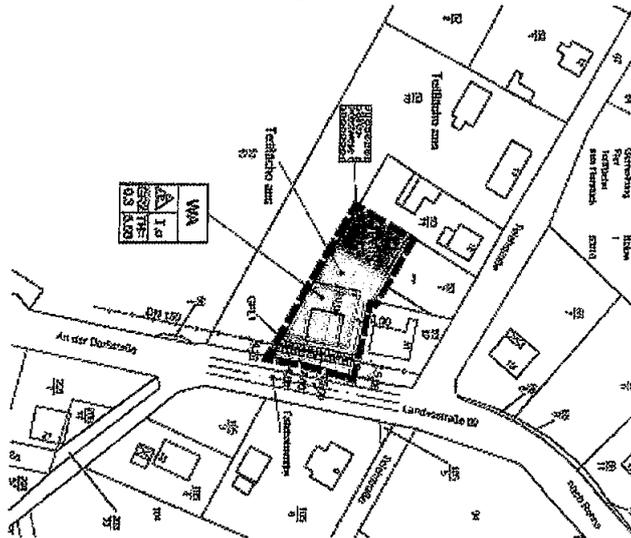
Wohnen in Bülow

Baugebiet in Bülow
 Traumhaft wohnen mit
 unverbaubarem Blick in Bülow
 - 10 Baugrundstücke
 - Größe zwischen ca. 730 bis
 ca. 1.000 m²
 - Grundstückspreise ab
 ca. 46,00 €/m²
 - Südwestausrichtung und
 unverbaubarer Blick ins Grüne

Mehr Informationen

Bekanntmachung Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Bülow

Datum: 15. August 2013



Bekanntmachung B-Plan Nr. 2 - Bülow (447.41 kB)

BEKANNTMACHUNG

der Satzung der Gemeinde Königsfeld über den Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Bülow, für den Bereich südwestlicher Ortselgang von Bülow – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB – und der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

1. Die Gemeindevertretung Königsfeld hat in Ihrer Sitzung am 19. Juni 2013 den Bebauungsplan Nr. 2 – Bebauungsplan der Innenentwicklung – für den Bereich südwestlicher Ortselgang im Ortsteil Bülow (siehe Kartenauszug) und die für den Geltungsbereich geltenden Gestaltungsvorschriften als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Königsfeld für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 im Ortsteil Bülow wurde am 08.08.2013 durch den Bürgermeister ausgefertigt und tritt mit Ablauf dieser Bekanntmachung in Kraft.

3. Jedermann kann die Satzungen und die Begründung dazu ab diesem Tag im Amt Rehna, Bauamt, während der Dienststunden des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

4. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind unbeachtlich, wenn sie nicht gem. § 215 BauGB innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

5. Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend § 5 Abs. 5 KV MV nicht mehr

geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Abs. 4 Satz 1 stets geltend gemacht werden.

Bülow, den 15. August 2013

gez. Babbe
Bürgermeister

← zurück

nach oben ▲

Impressum © MVweb, 2003

Die Übereinstimmung der
mit dem Original wird hiermit
beglaubigt

Rehna, den

15. August 2013



i. A. Ples