Begründung

Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Holzwerk“ in Schlagsdorf

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

Flurstücke 250, 251 und 252 sowie einer Teilfläche der Flurstücke 249, 253 und 315 der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Schlagsdorf, im Juni 2016

Inhalt :

1. Allgemeines,
Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region, Anlass der Planung, Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes

2. Planungsziele des en Bebauungsplanes

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen
4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen
4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz
4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

5. Erschließung

6. Hinweise

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

8. städtebauliche Kennziffern

9. Arbeitsvermerke

10. Anlagen
10.1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015
10.2 Auszüge aus dem Geotechnischen Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht,
IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 17.07.2015

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region

Die Gemeinde Schlagsdorf liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg an der Landesgrenze zu Schleswig – Holstein und wird vom Amt Rehna verwaltet. Die Gemeinde Schlagsdorf ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP) Bestandteil des Nahbereichs des Grundzentrums Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Laut RREP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee"), in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft sowie im Naherholungsraum bzw. Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schaalseegebiet".
Das gesamte Gemeindeterritorium befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe.

Die Gemeinde Schlagsdorf ist ein Einwohnerschwerpunkt im westlichen Bereich des Amtsbereiches Rehna. In der Gemeinde Schlagsdorf leben ca. 1.200 Einwohner.
Die Ausstattung des Ortes mit Elementen der sozialen Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut (Schule, Kindertagesstätte, ..., Sportverein). Die Gemeinde Schlagsdorf, und hier besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, erfreut sich daher starker Beliebtheit als Wohnstandort in der Region. Das Angebot der angrenzenden Regionen in Schleswig-Holstein, um Lübeck und Ratzeburg, mit attraktiven Arbeitsplätzen wirkt hier sehr positiv.

Anlass der Planung:
Die Möglichkeiten der Neuansiedlung von Einwohnern in neu erschlossenen Baubereichen sind in Schlagsdorf erschöpft. Zahlreiche Bauinteressenten mussten daher in den zurückliegenden Jahren abgewiesen werden.
Mit der vollständigen Aufgabe der gewerblichen Produktion im Innenbereich von Schlagsdorf (auch Holzverarbeitung am Standort dieses Bebauungsplanes) und der in den Stallanlagen südlich des Plangeltungsbereiches (Ruinen) wird es der Gemeinde nunmehr möglich, den attraktiven Innenbereich von Schlagsdorf für den stark nachgefragten Eigenheimbau zu entwickeln.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird sich in der baulichen Entwicklung bzgl. des Eigenheimbaus auf den Innenbereich konzentrieren.
Der Plangeltungsbereich ist eine Teilfläche aus dem nicht zur Rechtskraft gelangten Bebauungsplan Nr. 4 und umfasst das ehemalige Betriebsgelände der ehemaligen Holzwerke.
Das ehemalige Betriebsgelände mit seinen großflächigen Flächenbefestigungen und den Restruinen der ehemaligen Betriebsgebäude ist ein städtebaulicher und gestalterischer Missstand im Ortskern von Schlagsdorf. Im jetzigen Zustand war und ist die Fläche ein Potential für Vandalismus. Die Gemeinde ist daher gefordert, schnellstmöglich die alternative Nutzung der Fläche für die Wohnnutzung vorzubereiten.

Mit dem Planvorhaben ist die Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 10 Eigenheime innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 0,7 ha.

Wahl des Planverfahrens:
Die Umsetzung des o.g. Planungsziels ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.
Zur Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets sind geeignete Festsetzungen entsprechend § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu treffen.
Der Bebauungsplan Nr. 7 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.
Der Plangeltungsbereich umfasst den ehemals intensiv bebauten Bereich der ehemaligen Holzwerke im Ortskern von Schlagsdorf. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur Ergänzung und Abrundung der dörflichen Bebauungsstruktur für die Wohnfunktion nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen werden funktionell und baulich nachverdichtet.
Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.
Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des gesamten Bereiches ist über die vorhandene, aber auszubauende Zufahrt von der Hauptstraße gesichert.

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassen ca. 5.000 m².
Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und unter Beachtung von § 19 Abs. 4 BauNVO von max. ca. 3.000 m². Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird damit sehr deutlich unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich 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.
Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten im Plangebiet liegen nicht vor.
Die Gemeinde Schlagsdorf geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind (siehe dazu auch Anlage 1).
Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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 sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Darauf wird in den entsprechenden Bekanntmachungen im Planverfahren hingewiesen.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7:
Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortskern der Ortslage Schlagsdorf, westlich der Hauptstraße. Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der ehemaligen Holzwerke.
Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 250, 251 und 252 sowie einer Teilfläche der Flurstücke 249, 253 und 315 der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf.

Der Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 ist durch eine dorftypische Nutzungsstruktur mit historischen und neuen Wohngebäuden und ihren dazugehörigen historischen und neuen Nebengebäuden und -flächen und Grünflächen geprägt.
Die künftigen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in einem Abstand von mindestens 50 m westlich der Hauptstraße, der Kreisstraße 05.

Ein ca. 100 m südlich befindlicher ehemaliger landwirtschaftlicher Standort (Stallanlagen) ist seit vielen Jahren aufgegeben. Es sind nur noch Ruinen vorhanden, die nur noch die ehemalige Nutzung vermuten lassen. Mit der im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes widmet die Gemeinde diese Flächen ebenfalls in Wohnbauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO um.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich ca. 180 m nördlich / nordöstlich der Funktionskomplexe Kindertagesstätte und Schule mit Sportplatz.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Karten- und Rechtsgrundlagen
Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony, Rehna, erstelle Lage- und Höhenplan vom 12.10.2015, Lagesystem: ETRS 89 UTM (Zone 33), Höhensystem DHHN 92 (NHN).
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf besteht aus:
- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung
- Teil B : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:
- die Revitalisierung der Bauflächen der ehemaligen Holzwerke für den Eigenheimbau im Ortskern von Schlagsdorf
- Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets für ca. 10 Einfamilienhäuser durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen
- verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches über die vorhandene, aber auszubauende Zufahrt von der Hauptstraße
- Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Grünsystems

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der Wahl des Planverfahrens sichert die Gemeinde Schlagsdorf die geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen.
Der zulässige Nutzungskatalog sichert, dass nur dem Standort und seiner Umgebung angepasste, verträgliche Nutzungen zulässig sein werden.
Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Gemeinde Schlagsdorf.
Der durch die geplante Nutzung hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende ruhebedürftige Bereiche vernachlässigt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)
Die Gemeinde Schlagsdorf ist dem Grundzentrum Rehna zugeordnet, das Bestandteil des Mittelbereichs um das Mittelzentrum mit Teilfunktionen Grevesmühlen ist.
Die Gemeinde Schlagsdorf befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das entsprechend dem RREP einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt.
Die Gemeinde Schlagsdorf ist Bestandteil des Fremdenverkehrsentwicklungsraums Schaalseegebiet.

Schlagsdorf liegt im als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee - Elbe.
Der Ort Schlagsdorf ist auf allen Seiten umgeben vom internationalen Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet". Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 100 m.
Nordwestlich und südöstlich von Schlagsdorf bestehen mehrere FFH-Gebiete: Die beiden am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees" und „Goldensee, Mechower, Lankower und Culpiner See" Die minimale Entfernung beträgt ca. 700 m.

Für die genannten Schutzgebiete ist keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwarten, da sich das Vorhaben innerhalb der Ortslage auf baulich vorgenutzten, weitestgehend versiegelten Flächen befindet. Ausstrahleffekte sind angesichts der geringen Dimensionen des geplanten Wohnbaugebietes nicht zu erwarten (siehe auch Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Schlagsdorf. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzung- und

Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren. Dieser Forderung entspricht die Gemeinde mit dieser Planaufstellung.
Die Gemeinde Schlagsdorf geht davon aus, dass nach Herstellen der Rechtskraft für diese Planung die Planumsetzung im Jahr 2016 erfolgt.

Flächennutzungsplan
Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Die mit dem Bebauungsplan möglichen hinzutretenden Nutzungen sind gebietstypisch und im Rahmen der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen verträglich.

Klimaschutz
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich ehemals gewerbl. genutzter Flächen	- Verringerung der Flächenversieglung - keine Flächenausdehnung in den Außenbereich positiv
Erhaltung großflächiger Grünflächen und Großgrünbestände	- positiv
Bewertung:	positiv

Mit dem Planvorhaben werden ehemals sehr intensiv gewerblich genutzte Bereiche für eine Wohnnutzung herangezogen. Der Versieglungsgrad wird gegenüber diesem vorherigen Zustand verringert.
Es wird ein Standort im unmittelbaren Ortskern aktiviert, so dass keine Ausdehnung von Bauflächen zur Abdeckung des vorhandenen Wohnbedarfs in den Außenbereich erfolgen muss.

Vorhandene Grünbestände (Heckenstrukturen) im Plangeltungsbereich bleiben erhalten.
Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.
Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Artenschutz
In der Anlage 1 ist der Begründung der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015, erweitert mit der Bewertung vom 22.02.2016, beigefügt.
Ergebnis der Untersuchung ist, dass nach vorliegenden Erkenntnissen ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen nicht vorbereitet werden.
Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist nicht notwendig.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Erhalt von Grünsystemen am Standort benannten Maßnahmen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Planvorhaben soll am Standort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern, einschließlich der Errichtung von Nebengebäuden und Nebenflächen für die zulässigen Nutzungen, und den Ausbau der vorhandenen verkehrlichen Erschließung von der Hauptstraße geschaffen werden.
Angrenzende strukturbestimmende Heckensysteme sollen erhalten bleiben und das Grünsystem durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Zufahrtsstraße ergänzt werden.
Die Ausweisung eines Gehwegbereiches im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll die perspektivische Möglichkeit der Herstellung einer Wegebeziehung zum Funktionskomplex Kindertagesstätte ermöglichen.
Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Erreichbarkeit der im Norden angrenzenden gemeindlichen Grünflächen (Pflegemaßnahmen in sehr eingeschränktem Umfang) ermöglicht.

4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Die über das Wohnen hinaus gehenden möglichen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie Elemente der dörflichen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind. Das Baugebiet soll sich in die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen.
Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen das angestrebte Nutzungskonzept sprengt bzw. das Plangebiet insgesamt flächenmäßig zu klein ist.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die angestrebte geringe Nutzungsdichte und schränkt die Anzahl der hinzutretenden Wohnbebauung an diesem räumlich sehr beschränkten Standort ein.

4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies ist in diesem bereits ehemals bereits sehr stark überbauten Bereich vertretbar, da durch den Flächenzuschnitt möglicher Baugrundstücke im ländlichen Raum, die Festsetzung zu erhaltender Grünbereiche und die Nutzungsanforderungen für das Wohnen im ländlichen Raum (erhöhter Nebenflächenanspruch) dieser hohe Anspruch auf die Nutzungsintensität bzgl. des Überbauungsgrades der Baugrundstücke besteht.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximale Trauf- und Firsthöhe der hinzutretenden Gebäude definiert. Bezugshöhe ist die anzulegende mittlere Höhenlage der künftig angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A), die sich in ihrem Höhenverlauf dem jetzigen Oberflächenprofil anpassen wird.
Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen.

Es wird ebenfalls festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der hinzutretenden Wohngebäude maximal 0,50 m über der mittleren Höhenanlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnitts der Planstraße A ausgebildet wird. Da wegen der topografischen Verhältnisse keine Geländeversätze gegenüber der Verkehrsfläche beachtlich sind, ist eine solche Festsetzung möglich. Sie sichert, dass die Proportionalität der hinzutretenden Gebäude zum Erschließungsraum und die ausgewogene Baukörperstruktur.

4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.
Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende ländliche Bebauungsstruktur.

Die für die Hauptnutzungen bebaubaren Bereiche werden durch die Baugrenzen definiert. In den entstehenden sehr begrenzten Baubereichen soll es ermöglicht werden, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und Erker, in einer maximalen Tiefe von 1,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m, über die festgesetzten Baugrenzen zulässig ist. Dies widerspricht nicht dem städtebaulichen Planungsziel, ermöglicht es aber bei den sehr kleinen Baugrundstücken eine relativ effektive Flächennutzung.
Mit der Einschränkung, dass diese Festsetzung in Bereichen, die direkt an zu erhaltende Grünbereiche angrenzen nicht gilt, wird gesichert, dass diese Grünbereiche vor herantretende Bebauung geschützt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und dem Gehweg G1 sowie der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 und in den Bereichen im Baufeld WA 2 und WA 3, die an die privaten Grünflächen PG 1, PG 1a und PG 2 angrenzen, nicht zulässig.
Diese Festsetzung sichert zum einen den angestrebten relativ offenen Charakter der Bebauungsstruktur im Bereich der Zufahrtsstraße Planstraße A und am öffentlichen Gehweg und zum anderen schützt sie die zu erhaltenden Grünbereiche vor heranrückender Bebauung.

Die privaten Grünbereiche, die zu erhaltenden Heckenbereiche PG 1 und 2 und die neue private Grünfläche PG 1a, werden ebenfalls durch die Einschränkung bzgl. zulässiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen und außerhalb der Baugrenzen geschützt.

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind die landschaftspflegerischen Aspekte wichtig. Ziel der Planung ist auch der Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen und vorhandener ortsbildprägender Einzelbäume.
Es werden daher die vorhandenen Heckenstrukturen als zu erhaltende private Grünflächen PG 1 und PG 2 sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt. Mit der Festsetzung PG 3, Vorgarten, wird gesichert, dass die vorhandene Flächenversiegelung vor dem vorhandenen Wohngebäude auf dem Flurstück 249 aufgehoben wird und damit eine harmonische Einbindung auch dieses Hauptgebäudes, welches sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, in den neuen Erschließungsraum erfolgen kann.
Die Festsetzung, dass maximal drei Zuwegungen in einer maximalen Breite von je 3,00 m zulässig sind, sichert zum einen die Erschließung des Gebäudes aber zum anderen auch, dass ein begrünter Vorgartenbereich entstehen kann.

Die kompakte vorhandene Begrünung im nördlichen und südlichen des Plangebietes bleibt erhalten.
Das Plangebiet erhält mit der neuen privaten Grünfläche PG 1a eine neue begrünte östliche Abgrenzung. Die Arten und Qualitäten dieser neuen Strauchpflanzung (einheimische, standorttypische Sträucher) werden festgesetzt.

Das Großgrünsystem wird durch die im Bereich des öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Großbäume, deren Art und Qualität mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden, ergänzt.
Die Festsetzung, dass diese Bäume vom in der Planzeichnung definierten Bereich bis zu 5 m abweichend gepflanzt werden dürfen, ist dem Fakt geschuldet, dass die Erschließungsplanung noch nicht vorliegt und Zufahrtsbereiche zu den zu bildenden Baugrundstücken noch nicht definiert sind.

Bebauungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m) innerhalb der Baufelder sowie in den Flächen außerhalb, südlich des Plangebietes sind unzulässig.
Diese Festsetzung sichert, dass die vorhandenen und zu erhaltenden und Bäume und der Bäume außerhalb des Plangebietes (Kronentraufbereiche ragen von Süden in den Plangeltungsbereich) keine Schädigungen im Wurzelbereich erfahren.

Notwendige Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind nur aus Pflaster mit Fugen, wassergebundenen Oberflächen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zulässig. Damit wird trotz der anstehenden, bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser ungünstigen, Baugrundverhältnisse ein Mindestmaß an Versickerungsmöglichkeit gesichert und ein positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.
Eine ausschließliche Versickerung anfallendes Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist wegen der anstehenden diesbezüglich sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse nicht möglich (siehe auch Anlage 2, Auszug aus der geologischen Baugrundbewertung).

4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich des Baufeldes WA 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt. Dieser Bereich innerhalb der Baufläche WA 2 ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten.
Diese Festsetzung ist notwendig, um die für die Ortslage Schlagsdorf bestehende sehr wichtige 20 kV-Leitung und 0,4 kV-Leitung der WEMAG AG, die von der Hauptstraße in Richtung Westen bis zur Trafostation am Neuen Weg führt, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aus den geplanten Bauflächen überwiegend in die neue Planstraße A verlegen zu können und dann im Bereich des Baublockes WA 2 wieder an das vorhandene Leitungssystem außerhalb des Plangeltungsbereiches anschließen zu können.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

Entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M- V) ist die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch Miteigentümer des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Das ist auch bei genehmigungsfreien Vorhaben nach Maßgabe § 62 Abs.2 LBauO M-V zu beachten.

4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die Hauptstraße, die Kreisstraße 05, die in der Region eine besondere verkehrliche Bedeutung hat, an. Die nächstgelegene Baufläche (östliche Baugrenze des Baufeldes WA 3) hat jedoch einen Abstand zur Mitte der Hauptstraße von mindestens 50 m. Es sind damit kaum akustische oder optische Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße zu erwarten.
Zur Verkehrsbelegung der Hauptstraße (Kreisstraße 05) liegen Erhebungen des Landkreises Nordwestmecklenburg aus 2004 vor, die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Thandorf, Wohnbaugebiet am nordöstlichen Ortsausgang von Thandorf, ausgewertet wurden.
Danach werden in diesem Baugebiet in Thandorf nur in einer Tiefe von ca. 30 m aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 5 die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Allgemeine Wohngebiete überschritten.
In Analogie kann für dieses Planverfahren abgehoben werden, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf wegen des großen Abstandes der Bauflächen (mind. 50 m) zur Lärmquelle Kreisstraße 05 keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich ca. 180 m nördlich / nordöstlich der Funktionskomplexe Kindertagesstätte und Schule mit Sportplatz.
In Vorbereitung einer nicht diese Planung betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Auftrag der Gemeinde Schlagsdorf die immissionsschutzrechtlichen Belange bzgl. des Heranrückens von ruhebedürftigen Nutzungen, hier Wohnbauflächen, an bestehende Emissionsquellen, hier Sportplatz als Sportanlage, die auch für den Vereinssport genutzt wird, untersucht (Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, 30.04.2015).
Ergebnis der Untersuchung ist, dass an den Funktionskomplex heranrückende künftige Wohnbebauung im Bereich der heute noch als Ruinen erhaltenen ehemaligen Stallanlagen, eine Beeinträchtigungen aus diesen o.g. Nutzungen (vor allem Sportplatz) entstehen.
Da sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 noch weiter nördlich zu diesen mit der Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten neuen Wohnbauflächen befindet, sind keine diesbezüglichen Einschränkungen zu erwarten.

Es wird mit dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich die Ortslage Schlagsdorf und der Plangeltungsbereich im ländlichen Raum befinden und Immissionen aus der Landwirtschaft daher auch für das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen.
Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt für den Bereich des Ortskerns über eine Gestaltungssatzung. In B-Plänen außerhalb dieser Gestaltungssatzung sichert die Gemeinde die gestalterische Qualität hinzutretender baulicher Anlagen durch die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung befindet sich im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und durchläuft den Bereich des Baublockes WA 3 von Nord nach Süd. Nur ein sehr kleiner Teil der Fläche im Baublock WA 3 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung.
Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Festsetzungen sind inhaltlich an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung angelehnt und werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, also auch für den sehr kleinen Bereich des Baublockes WA 3, der sich im Bereich der wirksamen Gestaltungssatzung befindet, ausschließlich wirksam.
Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbildes auf Grundlage der in Schlagsdorf mit der Gestaltungssatzung definierten Maßstäbe.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen schließen an den historische Bebauungsformen an. Dachformen außerhalb dieses Rahmens, insbesondere Flachdächer auf Hauptgebäuden, sind ortsuntypisch und werden nicht zugelassen.
Die für Garagen und überdachten Stellplätzen, gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und ähnlich Bauteilen sowie Gebäuden als Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO, getroffenen zulässigen Abweichungen sind funktionell sinnvoll und gestalterisch vertretbar.

Die Festsetzungen zu Dimensionen und Einordnung von Dachausbauten in den Dachflächen sichern die gestalterische Qualität der entstehenden Dachlandschaft und die Proportionalität zwischen Dachfläche und Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu den zulässigen sichtbaren Wandbauteilen der Hauptgebäude sichern, dass nur ortstypische Materialien zu Anwendung kommen.

Die Festsetzung, dass Sonnenschutzanlagen und Markisen nur zulässig sind, wenn sie beweglich sind, sichert, dass es nur zu temporären Nutzungen dieser ansonsten vom Gesamtcharakter der zulässigen Bebauung abweichenden Elemente kommen wird. Damit bleibt allein der Hauptbaukörper das ständig im Ortsbild wirkende Element.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden auch für diesen sehr kleinen Bereich getroffen, da entsprechende Nutzungen auch in diesem Bereich zulässig sein sollen, Werbehinweise sich aber nur im festgesetzten Rahmen entwickeln dürfen, damit die diesen Bereich bestimmende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Planstraße A und Gehweg G1 sind notwendig, um die Proportionalität und Verkehrssicherheit in diesen räumlich sehr beengten Bereich des Bebauungsplanes zu sichern.

5. Erschließung

Verkehrserschließung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 wird über die vorhandene Straßenanbindung an die Hauptstraße, Kreisstraße 05, verkehrlich erschlossen.
Der Einmündungsbereich wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse und räumlichen Möglichkeiten in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde ausgebaut.
Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber der (sehr) früheren Nutzung (ehemalige Holzwerke) nicht erhöhen und im jetzt angestrebten Maßstab (ca. 10 Einfamilienhausgrundstücke) nur zu einer sehr geringen Belastung des Zufahrtsbereiches führen.
Der Ausbau der Erschließungsstraße, Planstraße A, erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,50 m (zuzüglich beidseits mind. 0,50 m Bankett).
Diese Erschließungsstraße, in deren Verlauf vier Einzelbäume einzuordnen sind, endet in einem Wendebereich (Durchmesser 22,50 m). Die Zufahrt zu diesem Bereich ist damit auch für Lkw (Ver- und Entsorgung, Möbeltransporte) und Kleintransporter (Post, Kuriere, Transportfahrzeuge sozialer Dienste, Krankenwagen, ..) möglich und mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ausgestattet.

Für die zu planende Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Für die Anbindung der Planstraße A an die Kreisstraße ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Ableitung von Niederschlägen
Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird wegen der diesbezüglich sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse, die eine Versickerung der Niederschlagswassers weitgehend nicht zulassen, dem örtlichen Niederschlagswassersystem in der Hauptstraße übergeben (siehe auch *Anlage 2).*

Das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Kanalnetz (DN 400 in der Hauptstraße) übergeben. Der Plangeltungsbereich wird, damit wie bisher auch im Bestand (mit dem vollständig überbauten Grundstück mit seiner gewerblichen Nutzung und der nahezu vollständigen Flächenversieglung), an das öffentliche Netz angeschlossen bleiben.
Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Möller GbR, Grevesmühlen, die entsprechende hydraulische Untersuchung bzgl. der zu erwartenden Einleitmenge durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass weniger Regenwasser in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet wird (Zulaufmenge 32,3 l/s, damit ca. 6 l/s weniger als bisher, d.h. ca. 15% weniger Zulaufmenge).
Anlässlich einer durchgeführten Kanaluntersuchung vom 27.02.2016 im Bereich der Kreisstraße 5 (Hauptstraße) wurde der Betonkanal DN 400 im erweiterten Bereich des Einleitpunktes untersucht. Für einen Regenwasserkanal, der älter als 25 Jahre ist, wird der untersuchte Abschnitt des RW-Kanals mit Hinblick auf sein Alter in einem Zustand der als „gut und funktionstauglich" bewertet.
Auf Grundlage dieser o.g. Berechnungen und Ermittlungen wurde am 29.02.2016 der Antrag auf Zustimmung zur Ableitung von gefasstem Oberflächenwasser an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (entlang der Hauptstraße bestandsgeschützte Versorgungsleitung DN 200) als auch an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Hauptstraße, DN 200) wird erfolgen.
Die entsprechenden Leitungssysteme (Trinkwasserversorgung DN 200, Schmutzwasserkanal DN 200) befinden sich in im Bereich der Hauptstraße (Straßenflurstück Hauptstraße bzw. westlich angrenzende Flurstücke 249 und 253) direkt am Baugelände.
Die Herstellung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.

Entsprechend der Konzeption der örtlich zuständigen Feuerwehr erfolgt die Erstversorgung mit Löschwasser im Bedarfsfall über das Wasserreservoir im Bereich des Teiches im Bereich Waschpauhl (ca. 230 m) und nachrangig über Hydranten in der Hauptstraße (einer davon direkt an der Zufahrt zum Plangebiet). Da die vorhandenen Hydranten zum Spülen des Rohrnetzes der Trinkwasserversorgungsleitungen vorgesehen sind, können diese nur nachrangig oder das Auffüllen von Löschfahrzeugen genutzt werden.
Diese Versorgung wird ergänzt durch Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren des westlichen Amtsbereiches des Amtes Rehna.
Die Löschwasserversorgung ist auch für hinzutretende Bebauung damit gesichert.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).
Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).
Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Die Menge der erforderlichen Löschwassermengen für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.
Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, muss der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über z.B.:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen),
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u./o.
- fließende Gewässer, See (hier auch u.a. frostfreie Ansaugstelle).

Das Löschwasser des durch die Freiwillige Feuerwehr mitgebrachten Tankfahrzeuges wird dem bereitzustellenden Löschwasserbedarf nicht angerechnet, weil dieses den ersten Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr dient. In der weiteren Zeit wird eine „Schlauchstrecke" zu einer Löschwasserentnahmestelle mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung gelegt."

Gasversorgung
Eine Versorgung des Plangeltungsbereiches aus dem anliegenden Gasnetz ist vorgesehen und lt. Auskunft des Versorgers möglich. Die entsprechende Versorgungsleitung befindet sich im Bereich der Hauptstraße.
Im Verfahren übergibt der Versorger, die HanseWerk AG, einen Übersichtsplan, aus dem zu entnehmen ist, dass sich auf der westlichen Seite der Hauptstraße eine Mitteldruckgasleitung PE160 befindet. Dies ist beim Knotenpunktausbau zu beachten.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt der HanseWerk AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.
Die Erschließung des Plangebietes mit dem Versorger frühzeitig abzustimmen.

Elektroenergieversorgung
Die Elektroversorgung der künftigen Wohngebäude erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG.
Im Bereich des Planungs- und Bauvorhabens selbst befinden sich zurzeit eine 20 kV- und 0,4 kV-Leitung am nördlichen Rand des Plangebietes auf den künftigen Bauflächen nördlich der Planstraße A. Diese Leitungen versetzen nach den vorliegenden Bestandsunterlagen des Versorgers am nordwestlichen Rand des Plangebietes nach Norden, außerhalb des Plangeltungsbereiches, und verlaufen dann weiter in Richtung Westen zur Trafostation am Neuen Weg.
In Zusammenwirken mit dem Eigentümer dieser Leitungen, der WEMAG AG, wird im Zuge dieser Planung die weitestgehende Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Bereich, der Planstraße A, angestrebt.
Der dann notwendige Leitungsanschluss an die weiterhin außerhalb des Plangebietes existenten Leitungen erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Baufeld WA 2.
Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG werden ebenso wie die notwendigen Nutzungseinschränkungen für diese Bereiche mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Müllabfuhr
Die Ortslage Schlagsdorf ist an das Entsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg angeschlossen. Die Entsorgung der künftigen Baugrundstücke ist gesichert. Die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge kann über die ausreichend dimensionierte Planstraße A (Breite 5,50 m) und den Wendebereich am westlichen Ende der Straße (Durchmesser 22,50 m) erfolgen.
Folgende Hinweise sind bei der Erschließungsplanung beachtlich:

1. Der Einmündungsbereich der Planstraße A in die NWM - K 5 ist so auszugestalten, dass eine gefahrlose Befahrung durch die derzeit im LK Nordwestmecklenburg eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge möglich ist (vgl. Schleppkurven 23 und 24 nach RASt 06).
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant werden, sind diese derart auszugestalten, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleitstet ist.
3. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen können. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig gebaut werden.
5. Die Abfallbehälter sind zu den bekannten Entleerungsterminen an der Planstraße A bereitzustellen."

Telekommunikationsanlagen
Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann über die Netze der Deutschen Telekom AG erfolgen.

6. Hinweise

6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M–V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die 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.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt (siehe auch Anlage 2). Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft
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.

Bodenaushub, der entsorgt werden soll, ist zuvor einer gutachterlichen Untersuchung zu unterziehen, um den Verwertungsweg zu bestimmen."
Vorliegend ist der Geotechnischer Bericht, Auftragsnummer 15-167 des Ingenieurbüros für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, Rennbahnallee 21, 18059 Rostock vom 17.07.2015 als Anlage 2 der Begründung zum B-Plan-Entwurf.
Der Bericht zeigt, dass die vorhandenen Böden zu weiten Teilen aus aufgeschüttetem Material bestehen.
Gemäß röm. II. Nr. 1.2.2.1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) M 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen; I. Allgemeiner Teil, Stand Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003; II. TR Boden, Stand 5.11.2004; III. Probenahme und Analytik: Stand 5.11.2004, besteht für solche Böden ein Untersuchungserfordernis.

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.

6.5 Munitionsfunde
Eine Munitionsbelastung des Plangeltungsbereiches ist nicht bekannt.
In Mecklenburg-Vorpommern sind aber Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.6 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 Landrat 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.

6.7 Geodätische Festpunkte
In dem Plangebiet befinden sich keine geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

6.8 Gewässerschutz
Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
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.

6.9 Baumschutz
Die im Plangebiet gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit zu schützen und weitergehend dann zu erhalten.
Ober- und unterirdische Bebauungen im Kronentrauf-/Wurzelbereich dieser Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die Bereiche der Baugrundstücke im Baufeld WA 3, die von Kronentraufbereichen der Bäume der südlich des Plangebietes vorhandenen Bäume überdeckt werden.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll umgehend erfolgen.
Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch den Begünstigten der Planung übernommen. Dazu hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Begünstigten der Planung geschlossen.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,7 ha.

Geltungsbereich	insgesamt		7.098 m²	100%
bebaubare Grundstücksfläche (Bauland)			4.709 m²	66 %
Baufeld WA1		938 m²		
Baufeld WA2		1.719 m²		
Baufeld WA3		2.052 m²		
Verkehrsflächen			1.498 m²	21 %
Planstraße A		1.440 m²		
Gehweg 1		58 m²		
Grünflächen			891 m²	13 %
öffentliche Grünflächen		108 m²		
ÖG 1	Freihaltetrasse	72 m²		
ÖG 2	Gehweg-Begleitgrün	36 m²		
private Grünflächen		783 m²		
PG 1	Bäume und Sträucher erhalten	536 m²		
PG 1a	Sträucher anpflanzen	55 m²		
PG 2	Sträucher erhalten	67 m²		
PG 3	Vorgarten	125 m²		

- mögliche Eigenheimgrundstücke : ca. 10 St.

- mögliche Grundstücksgrößen : ca. 470 m² bis 630 m²

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde durch die Gemeindevertretung am 18. Mai 2016 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde durch die Gemeinde Schlagsdorf in Zusammenarbeit mit dem

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

erarbeitet.

Ingo Melchin
- Bürgermeister -

10. Anlagen

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 20.10.2015, ergänzt durch Untersuchung vom 22.02.2016

10.2 Auszüge aus dem Geotechnischen Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau für den Rohrleitungs- und Straßenbau, sowie den Hochbau aus geotechnischer Sicht, IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, 17.07.2015