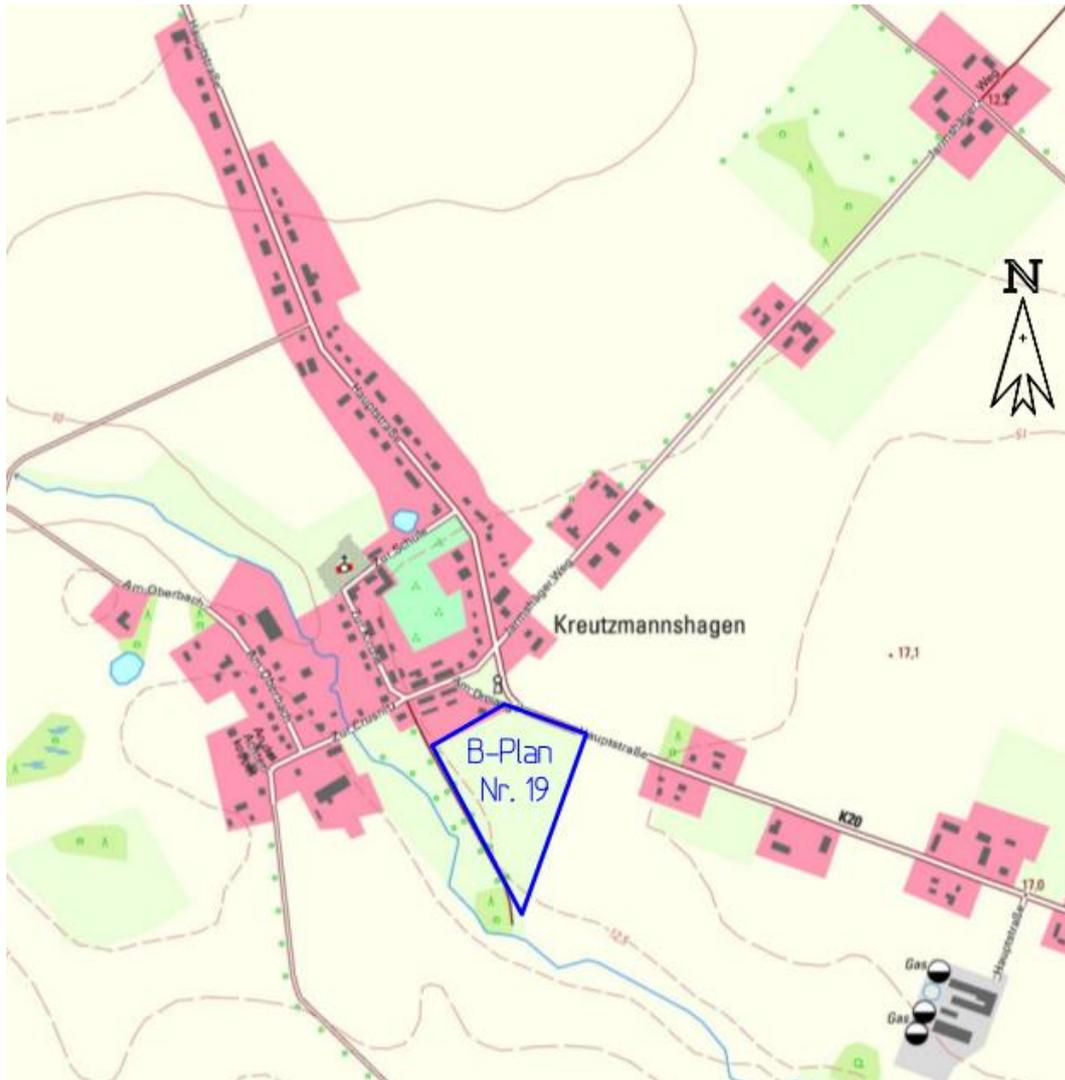


Begründung
(Vorentwurf)
zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19
Wohnbebauung „Am Bachgraben in Kreuzmannshagen“
der Gemeinde Süderholz

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 BauGB aufgestellt im
Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c sowie §§ 10 und 10a BauGB



Übersichtsplan

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Süderholz durch
KAWO Ing GmbH, Albert-Schweitzer-Str. 11, 18442 Wendorf



Süderholz, 12.07.2024

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Planerische Ausgangssituation	5
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) ...	7
4.3	Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan	8
4.4	Fachplanungen	9
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	10
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise und Baugrenzen	15
6.4	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB	15
6.5	Verkehrskonzept	16
7.	Abfallentsorgung	19
8.	Altlasten, Kampfmittelbelastung und bergbauliche Belange	19
9.	Erschließung	20
9.1	Abwasserentsorgung	20
9.2	Regenentwässerung	20
9.3	Trinkwasserversorgung	20
9.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz	20
9.5	Fernmeldeversorgung	20
9.6	Elektroversorgung	21
9.7	Gasversorgung	21
10.	Denkmalschutz	21

Anlagen

Umweltbericht einschließl. der Eingriff-Ausgleich-Bilanz (Vorentwurf) gemäß BauGB zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung „Am Bachgraben in Kreuzmannshagen“ der Gemeinde Süderholz als gesonderter Teil der Begründung vom Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH (18337 Marlow OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) vom 12.07.2024

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Vorentwurf) zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung „Am Bachgraben in Kreuzmannshagen“ der Gemeinde Süderholz vom Gutachterbüro Planung für alternative Umwelt GmbH (18337 Marlow OT Gresenhorst, Vasenbusch 3) vom 12.07.2024

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Süderholz hat auf ihrer öffentlichen Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung „Am Bachgraben in Kreuzmannshagen“ der Gemeinde Süderholz beschlossen.

Das Plangebiet liegt südöstlich anschließend an die Ortslage Kreuzmannshagen, südlich der Kreisstraße K20 und östlich des Bachgrabens auf den Flurstücken 32/2 (teilweise) und 33/2 der Flur 13 der Gemarkung Griebenow.

Städtebauliches Ziel ist es, auf den genannten Flurstücken ein Wohngebiet zu entwickeln, das zurzeit baurechtlich an diesem Standort nicht zulässig ist. Ein Baurecht kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erlangt werden.

Dem Bedarf an Wohnbauflächen soll somit entsprochen werden. Mit der Planung soll diese Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, als Wohnbaufläche entwickelt werden. Dies kann aus der Sicht der Gemeinde Süderholz an diesem Standort sehr gut gelingen. Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde geleistet. Das Plangebiet wird über die Straße Am Dreiangel erschlossen und hat eine Fläche von 3,9 ha.

Der Geltungsbereich schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Er liegt am Rande der Ortslage Kreuzmannshagen im Anschluss an eine bestehende Wohnbaufläche.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht.

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Gemeinde Süderholz liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde Süderholz mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Im Randbereich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant.

Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Alle Beschlüsse zur Aufstellung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet „An der Storchenwiese“ der Gemeinde Süderholz (Verfahren war noch nicht abgeschlossen) wurden aufgehoben. Das Plangebiet wird hiermit neu überplant.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), zuletzt geändert durch Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V, S. 110)
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt mehrfach geändert sowie § 9a eingefügt durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- Gesetz über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz - **UmwRG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), das zuletzt durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- die **Hauptsatzung der Gemeinde Süderholz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Süderholz in der Fassung der 1. Änderung vom 25.09.2003
- Plangrundlage ist der Bestandsplan als Lage- u. Höhenplan M 1 : 500 erstellt vom Vermessungsbüro MAB vom 07.03.2018 mit der Eintragung der vorh. Gebäude und der Flurstücksgrenzen (Höhenbezug DHHN 92 - NHN)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 3,9 ha. Das Plangebiet befindet sich südöstlich anschließend an die Ortslage Kreuzmannshagen, südlich der Kreisstraße K20 und östlich des Bachgrabens auf den Flurstücken 32/2 (teilweise) und 33/2 der Flur 13 der Gemarkung Griebenow.

4. Planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

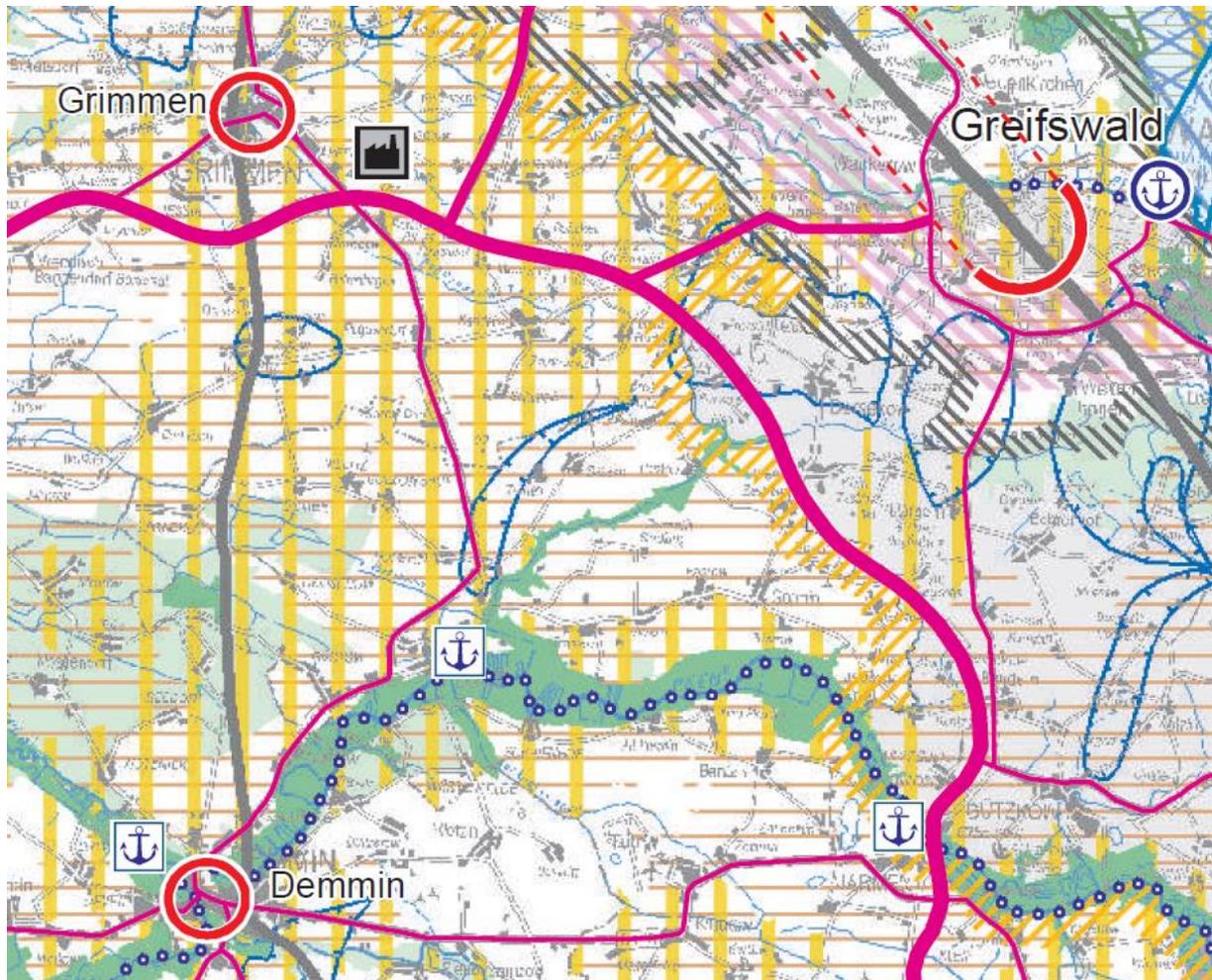
Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010). Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben der Gemeinde wurden die kommunalen Planungsziele zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des §17 LPIG M-V angezeigt.

Eine Stellungnahme im Rahmen der Plananzeige gemäß §17 LPIG M-V mit Datum 27.03.2023 vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt vor.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Die Gemeinde Süderholz ist im Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V 2016) nach Anhang 1 dem „Zentralen Ort“ Grimmen“ zugeordnet.



Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V

[Quelle: LEP M-V 2016]

Die Planung berührt folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) vorgegeben werden.

Programmsatz 4.2 (2) [Wohnbauflächenentwicklung]

„(2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **(Z)**

Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.“

Im Gemeindegebiet Süderholz befinden sich vielfältige Wirtschaftsbetriebe (z. B. im Gewerbegebiet „Am Pommerndreieck“).

Das Wohnungsbauvorhaben, für das durch diesen Bebauungsplan in der Gemeinde Süderholz die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, soll dem dauerhaften Wohnen dienen.

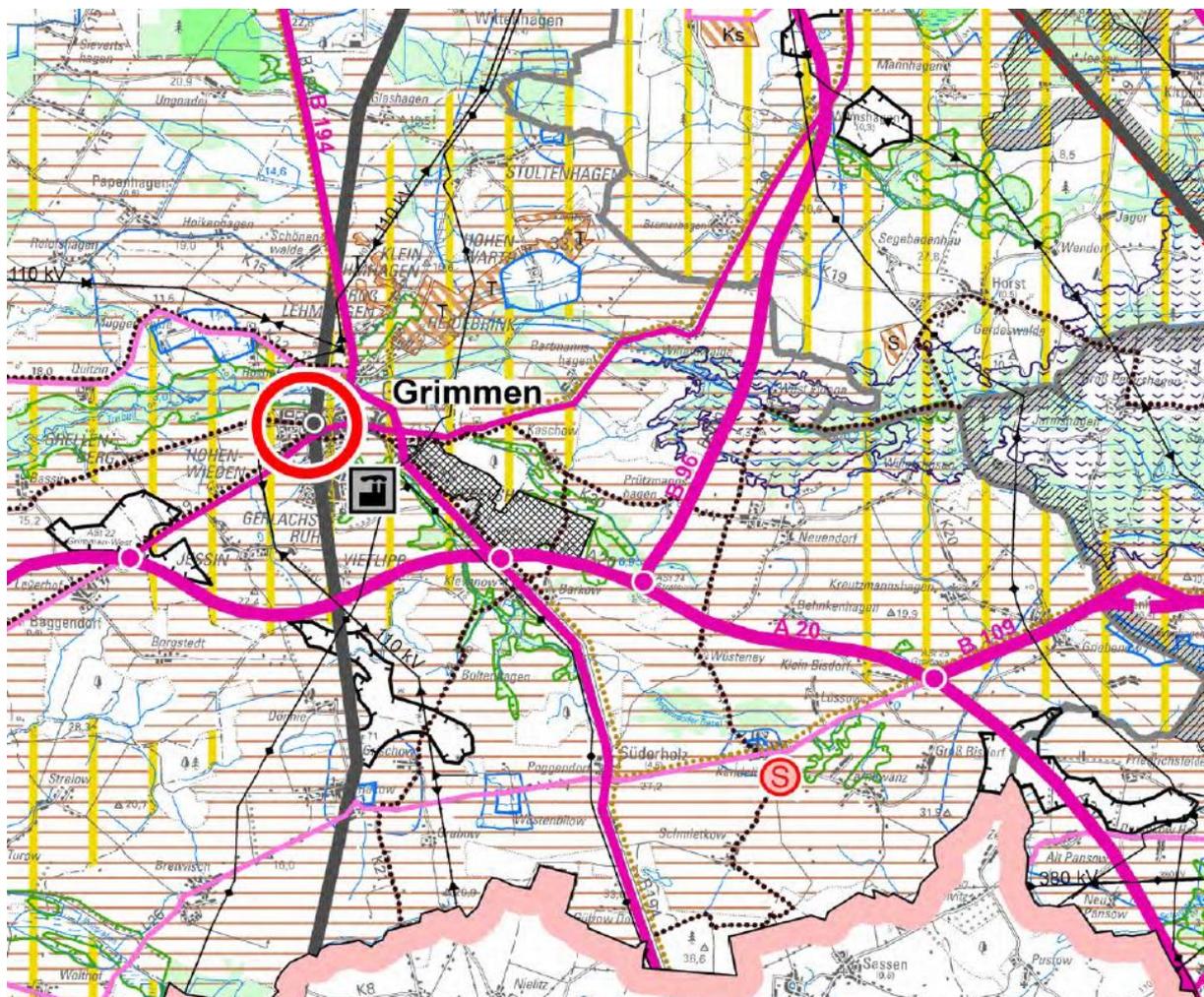
Programmsatz 4.1 (5) [Siedlungsentwicklung]

„(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich:

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010)

Die Gemeinde Süderholz ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) nach Tabelle 5 dem „Mittelzentrum Grimmen“ zugeordnet.



Das Vorhaben liegt gemäß RREP VP 2010 in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Da das Vorhabengebiet nicht touristisch genutzt werden soll, sind Belange des Tourismus nicht betroffen.

Aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ist der Programmsatz 3.1.4 (1) zu Landwirtschaftsräumen zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwertzahl liegt unter 50 Punkten.

Die im Planungsbereich gelegenen Flächen haben laut Katasterdaten eine Bodenwertigkeit von 38 - 46 BP. Es sind keine bedeutsamen Böden vom Flächenentzug betroffen.

4.3 Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan

Das BauGB sieht für die Bauleitplanung ausgehend von §1 Abs. 2 BauGB ein zweistufiges System vor. Der Flächennutzungsplan bildet dabei den vorbereitenden Bauleitplan, aus dem der verbindliche Bauleitplan, der Bebauungsplan, zu entwickeln ist. Damit stellt der Flächennutzungsplan die erste vorbereitende Ebene der Bauleitplanung dar. Die zweite Ebene der städtebaulichen Planung bilden die Bebauungspläne, die als Satzungen (§10 Abs. 1 BauGB) verbindliche Regelungen für die Zulässigkeit der Bebauung treffen.

Entsprechend §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Gemeinde Süderholz liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Somit verfügt die Gemeinde Süderholz mit diesem FNP über eine vorbereitende Bauleitplanung. Die Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes. Im Randbereich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überplant.

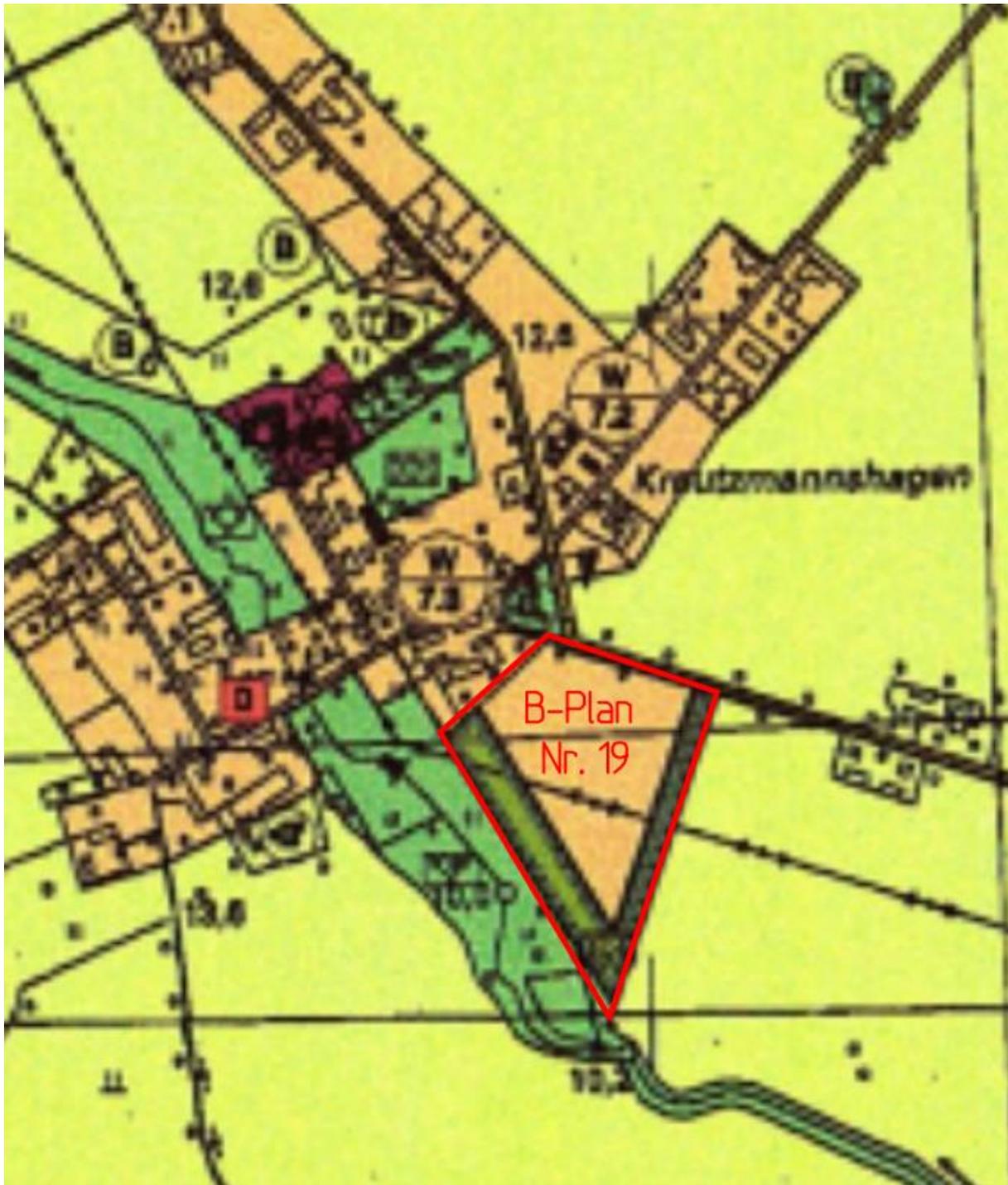
Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Die Ausweisung dieser Baugebiete kann die Gemeinde nachhaltig stärken. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung.

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Nutzung wäre derzeit hier nicht zulässig. Ein Baurecht kann hierfür somit nur durch einen Bebauungsplan erlangt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19 liegt außerhalb des Geltungsbereiches vorhandener Satzungen. Es soll eine bislang unbeplante Fläche einer städtebaulichen Steuerung zugeführt werden.



Auszug aus dem FNP mit Räumlichen Geltungsbereich

4.4 Fachplanungen

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes müssen keine Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung berücksichtigt werden (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

5. Beschaffenheit des Plangebietes



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des B-Planes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Das Plangebiet liegt südöstlich anschließend an die Ortslage Kreuzmannshagen, südlich der Kreisstraße K20 und östlich des Bachgrabens auf den Flurstücken 32/2 (teilweise) und 33/2 der Flur 13 der Gemarkung Griebenow.

Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Geländehöhen betragen ca. 12,6 m über NHN im Süden bis zu ca. 14,8 m über NHN im Norden.

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum B-Plan

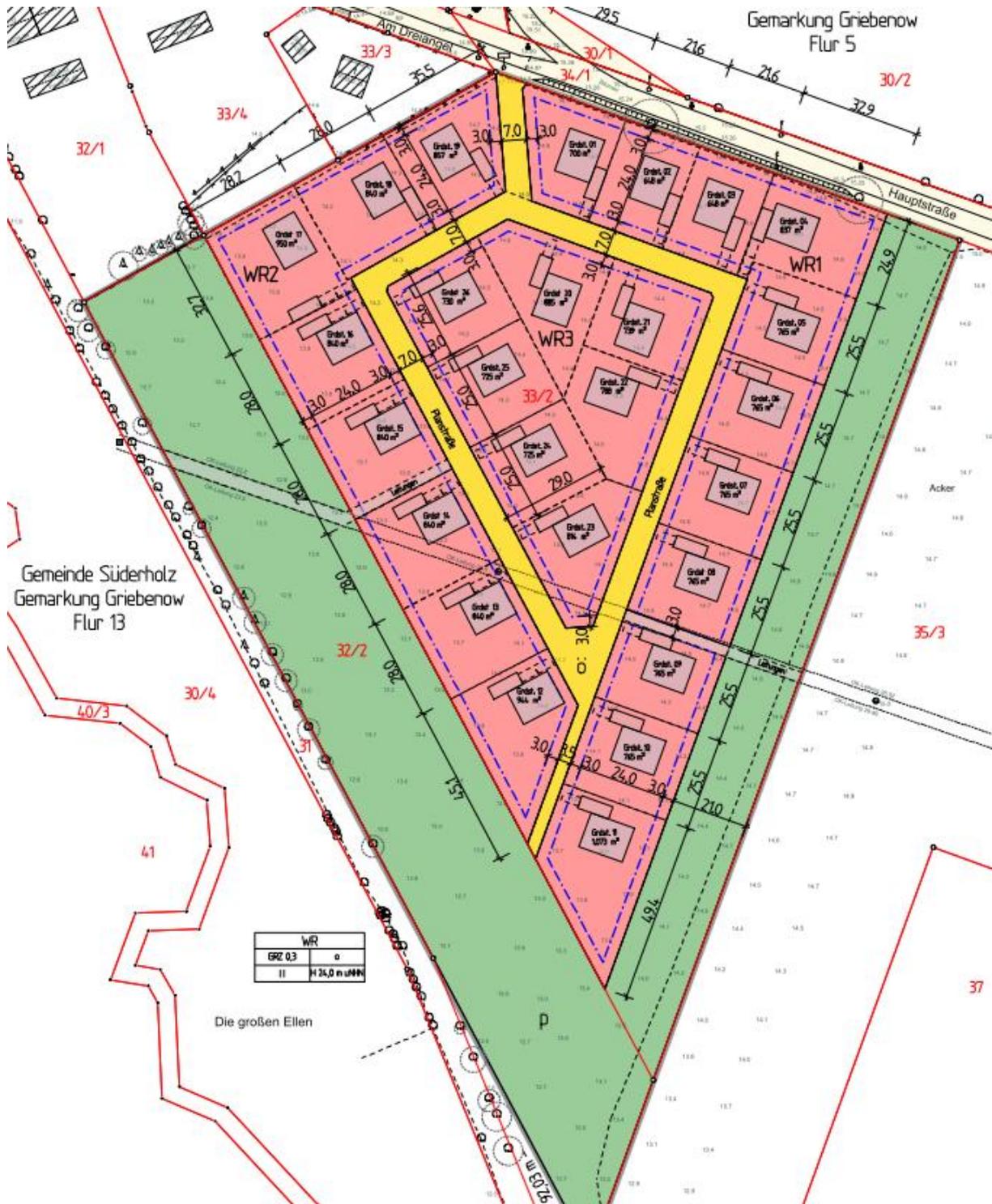
[Quelle: www.google.de/maps]

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Für die Bebauung der Grundstücke liegt eine Konzeptidee vor, die die Zielvorstellungen zur Bebauung aufzeigt.

Zum Verständnis wird das Konzept hier dargestellt:



Bebauungskonzept (Vorentwurf zum B-Plan)

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in §1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Das ausgewiesene Baugebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzung entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes wird der o. g. Zielstellung vollkommen gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 39.234 m² (3,9 ha).
Im Plangebiet werden 20.852 m² als „Reines Wohngebiet“ WR gemäß §3 BauNVO, 2.884 m² als Verkehrsfläche und 15.498 m² als Grünfläche festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt. Damit soll dem Charakter des Gebietes, der durch das dauerhafte Wohnen gekennzeichnet sein soll, entsprochen werden.

Die Festsetzungen zielen auf eine im Reinen Wohngebiet (§3 BauNVO) übliche Nutzungsmischung ab.

Reine Wohngebiete (WR) dienen nach §3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen.

Zulässig sind (gem. §3 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§3 Abs. 3 BauNVO):

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als nicht störende Gewerbebetriebe) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen setzt die Gemeinde ihr Entwicklungskonzept um.

Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,3 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes (gem. Tabelle in §17 BauNVO) beschränkt. Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte WR-Fläche (20.852 m²). Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Damit ist eine Bebauung mit 6.256 m² (GRZ I) und 3.128 m² (GRZ II) möglich.

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist. Die Zahl der Vollgeschosse (gem. §20 Abs. 1 BauNVO) wird auf II als Höchstmaß gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschränkt. Damit können im Plangebiet Gebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Höhenbeschränkung erforderlich. Damit wird sichergestellt, dass keine höheren baulichen Anlagen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Die Geländehöhen betragen auf der WR-Fläche ca. 13,7 m über NHN im Süden bis zu ca. 14,8 m über NHN im Norden.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe wird gem. §18 Abs. 1 BauNVO ein exakter rechtseindeutiger Höhenbezug (Höhe in m über NHN - amtlichen Bezugssystem DHHN 92) gewählt. Das Plangebiet ist relativ eben und der Höhenunterschied in den Baufeldern ist gering und somit ist die Festsetzung der Höhe so praktikabel.

Geplant sind maximal zwei Geschosse. Dadurch entsteht eine ruhige gleichmäßige Struktur im Zusammenhang mit dem Bestand.

Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe orientiert sich am Bestand (Wohngebäude Am Dreiangel 1 mit Firsthöhe FH= 22,3 m über NHN, Gebäudehöhe ca. 8 m) und sichert das im Konzept beschriebene Gestaltungsziel - Kleinteiligkeit.

Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen im Reinen Wohngebiet WR wird auf 24,0 m über NHN (DHHN 92) festgesetzt. Damit sind Gebäude mit einer Höhe von ca. 9,5 m zulässig.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 50 m Länge möglich wird.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen mit einem Abstand von umlaufend 3,0 m so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben.

Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wird nur geringfügig eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z. B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Diese sollen jedoch nicht vor die straßenseitige Bauflucht des Hauptgebäudes treten.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung des Geländes im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

6.4 Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach §1a BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen.

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein unbelasteter Bodenaushub zu Abfall werden.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

Gehölzschutz

Für das Plangebiet gilt der gesetzliche Baumschutz gem. §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V).

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes und in der Nähe (Waldabstand 30 m) des geplanten Gebietes.

Gewässerschutz

Auf den überplanten Flurstücken befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer.

Wasserwirtschaft

Der Planbereich des Wohngebietes befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Landwirtschaft

Die im Planungsbereich gelegenen Flächen haben laut Katasterdaten eine Bodenwertigkeit von 38 - 46 BP. Es sind keine bedeutsamen Böden vom Flächenentzug betroffen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Eine Bilanzierung des Eingriffs wird im Umweltbericht mit seinen Anlagen durchgeführt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben und im B-Plan festgesetzt.

Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

Der Kompensationsbedarf ist durch ein Ökokonto in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ auszugleichen.

Artenschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Aussagen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) aufgeführt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt. Erforderliche Maßnahmen werden festgesetzt.

6.5 Verkehrskonzept

Durch die Lage an der Straße Am Dreiangel ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen.

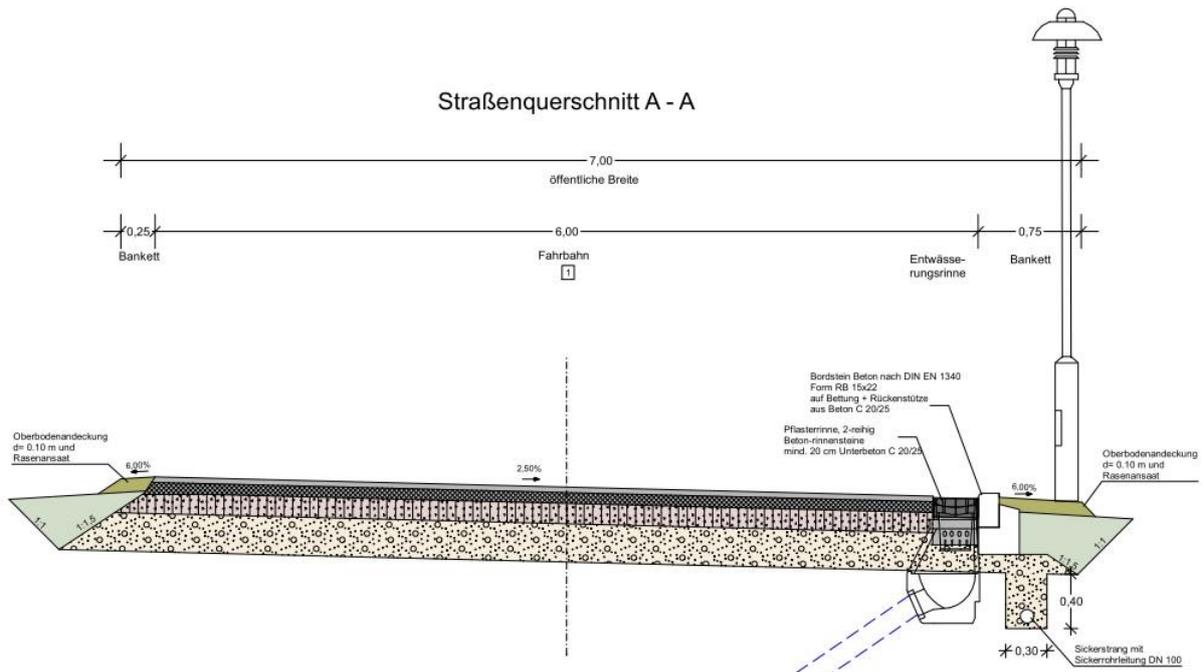
Eine innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße (Planstraße).

Straßenverkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Konzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die von der Straße Am Dreiangel kommend einen Rundweg (Einbahnstraße) durch das Wohngebiet macht und alle Baugrundstücke verkehrlich erschließt. Bei der Ausrundung wurden die Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und einen Lastzug mit Anhänger berücksichtigt.

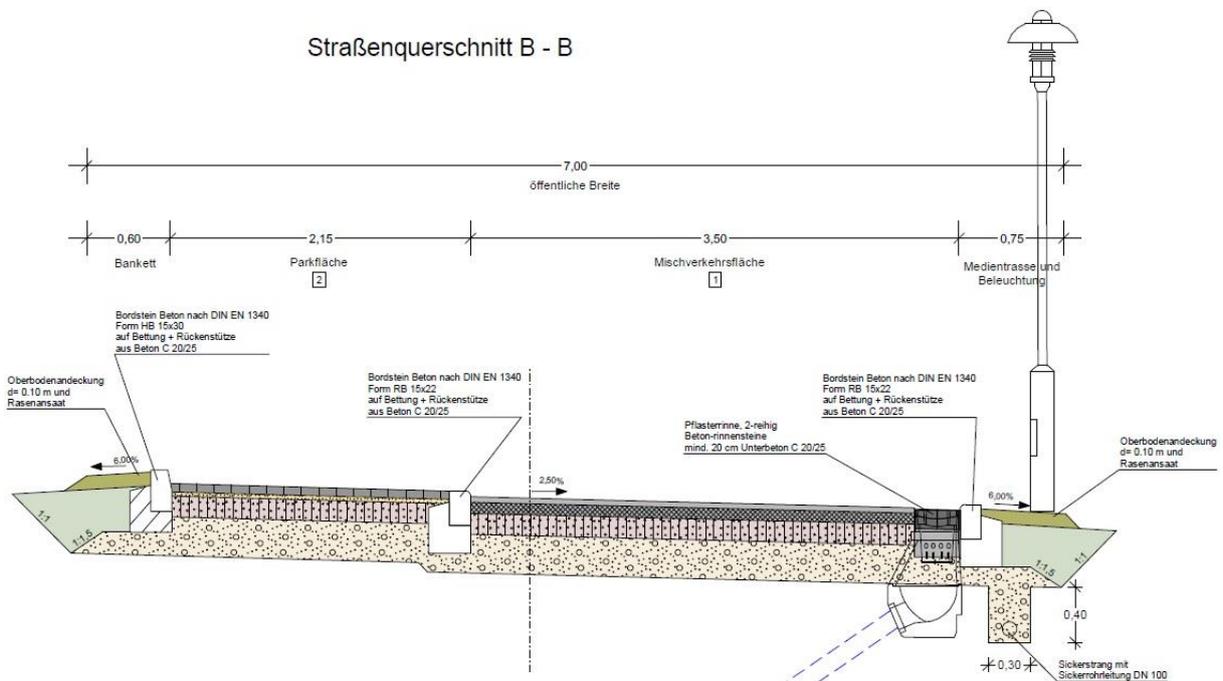
Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 7,0 m festgesetzt. Damit ist eine 6,0 m breite Fahrbahn mit Banketten möglich.

Begründung (Vorentwurf) zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohnbebauung „Am Bachgraben in Kreuzmannshagen“ der Gemeinde Süderholz



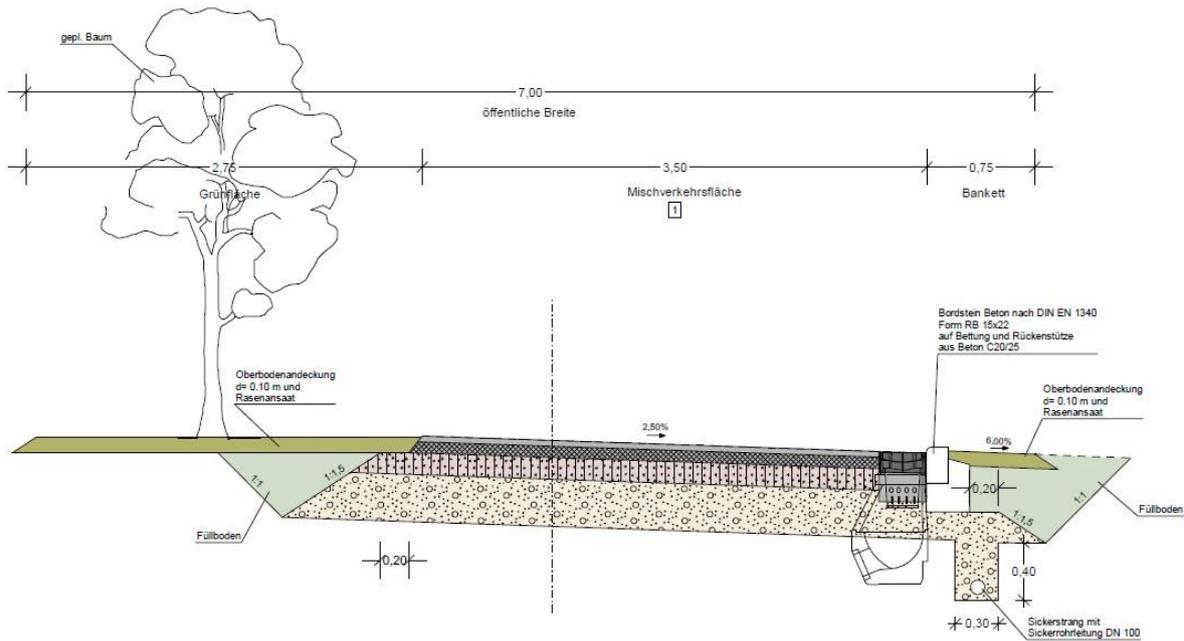
Standardstraßenquerschnitt

Entlang der Planstraßen können Stellplätze innerhalb des Plangebiets entstehen.



Straßenquerschnitt mit Parktasche

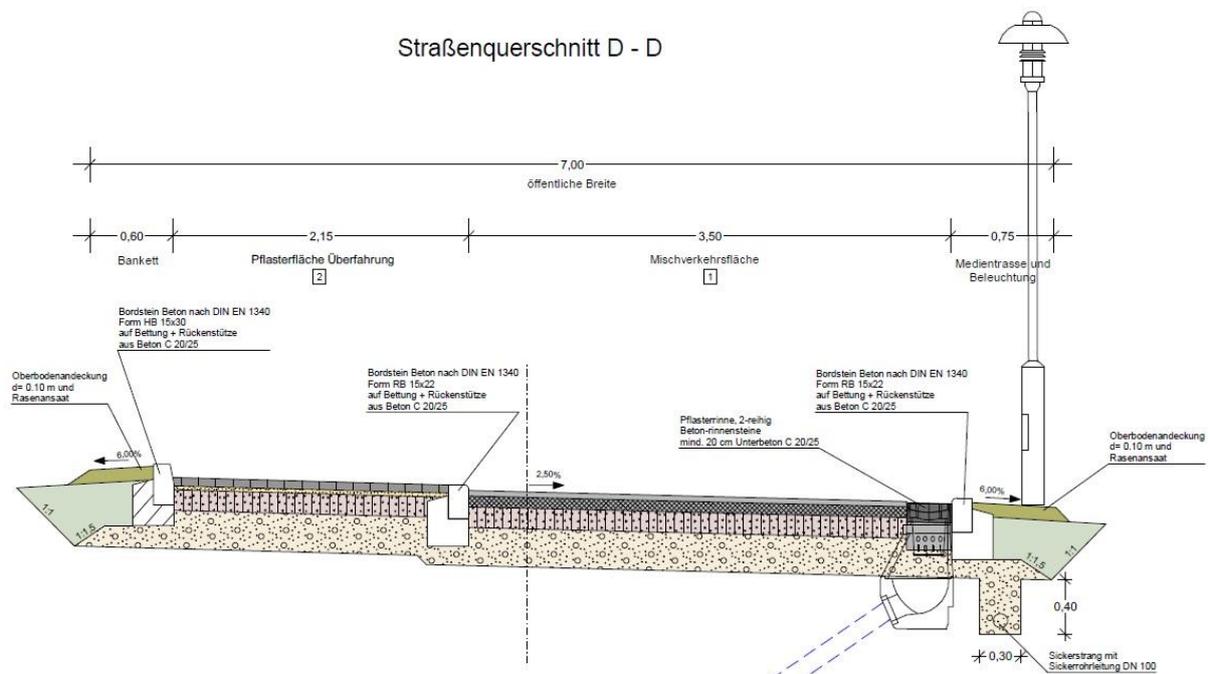
Straßenquerschnitt C - C



Straßenquerschnitt mit Grünfläche

Das Überholen bzw. Umfahren von haltenden Fahrzeugen soll ermöglicht werden.

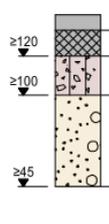
Straßenquerschnitt D - D



Straßenquerschnitt mit Überführung

1 Oberbau Mischverkehrsfläche - Asphaltbefestigung

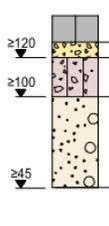
Bk 0,3 (Tafel 1, Zeile 3)



≥120	4 cm	Asphaltdeckschicht	AC 8 D N	50/70	ZTV Asphalt-StB 07/13
≥100	8 cm	Asphalttragschicht	AC 22 T N	70/100	ZTV Asphalt-StB 07/13
	15 cm	Schottertragschicht	0/45	$E_{v2} \geq 120$ MPa	ZTV SoB-StB 04/07
≥45	33 cm	Frostschuttschicht	0/32	$E_{v2} \geq 100$ MPa	ZTV SoB-StB 04/07
	60 cm	Gesamtdicke		$E_{v2} \geq 45$ MPa	

2 Oberbau Parken/Überfahung - Pflasterbefestigung

Bk 0,3 (Tafel 3, Zeile 1)



≥120	8 cm	Pflasterdecke			ZTV Pflaster - StB 20
≥100	4 cm	Bettung			
	15 cm	Schottertragschicht	0/45	$E_{v2} \geq 120$ MPa	ZTV SoB-StB 04/07
≥45	28 cm	Frostschuttschicht	0/32	$E_{v2} \geq 100$ MPa	ZTV SoB-StB 04/07
	55 cm	Gesamtdicke		$E_{v2} \geq 45$ MPa	

7. Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind für das dreiachsige Müllfahrzeug geeignet. Die Abfallbehälter können so unmittelbar von den Grundstücken abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

8. Altlasten, Kampfmittelbelastung und bergbauliche Belange

Altlasten

Bei den Baumaßnahmen anfallender belasteter Bodenaushub ist zu entsorgen. Vor dem Rückbau belasteter baulicher Anlagen ist ein Abfallkataster zu erstellen.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb von Flächen mit Bergbauberechtigung.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG) und Belange nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) werden nicht berührt.

9. Erschließung

9.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet soll an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden. Das Abwasser soll Richtung Norden an das Pumpwerk angeschlossen werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden weitere Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.2 Regenentwässerung

Ein Regenentwässerungssystem ist nicht geplant. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll Richtung Süden über eine Regenrückhaltung gedrosselt in den Bachgraben eingeleitet werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden weitere Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.3 Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorhandene Straße Am Dreieck in das Wohngebiet.

Über die Trinkwasserleitung kann die Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Die Errichtung einer Zisterne mit ca. 100 m³ Inhalt (für die Versorgung mit 48 m³/h über 2 Stunden) im Süden des Plangebietes wird geprüft.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen dazu erwartet.

9.5 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll telekommunikationstechnisch erschlossen und an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen werden. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem sichergestellt. Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden Aussagen zum möglichen Anschluss erwartet.

9.7 Gasversorgung

Das Plangebiet soll nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.