

BEBAUUNGSPLAN

„JÖRGENBARG 1“

(für die Stadt Röbel/Müritz nach § 8 Abs.2 BauGB)

Begründung zur Satzung (§ 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)

(mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Umweltbericht)



Auftraggeber:

Stadt Röbel/Müritz
Marktplatz 1
17207 Röbel/Müritz

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Ina Crepon

B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Lisa Hügel

B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Planungsstand:

Vorentwurf Mai 2024

Inhalt

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4 Rechtsgrundlagen	5
1.5 Kartengrundlage.....	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1 Grundsätze der Bauleitplanung	6
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2.1 Flächennutzungsplan.....	6
2.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)	7
2.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)	8
2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen.....	10
2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3.2 Topografie und Baugrund	10
2.3.3 Derzeitige Nutzung	10
2.3.4 Nutzungsbeschränkungen	11
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
3.1 Planfestsetzungen.....	12
3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	12
3.1.2 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	13
3.1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	13
3.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO.....	15
3.1.5 Flächen mit Gehrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	16
3.1.6 Örtliche Bauvorschriften	16
4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	17
5. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN; FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT §§ 1A ABS. 3 UND 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND BAUGB	17
5.1 Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen	17
5.2 Artenschutz	18
6. IMMISSIONSSCHUTZ	20
6.1 Verkehrslärmeinwirkungen	20
7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	22
8. FLÄCHENBILANZ	23

9. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG	23
10. ANLAGEN.....	24
Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag	
Anlage 2: Umweltbericht ohne EAB	
Anlage 3: FFH-Vorprüfung	
Anlage 4: Verkehrsplanung Innere Erschließung des Plangebietes (Ingenieurbüro Möller)	
Abbildung 1; Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Röbel/Müritz.....	7
Abbildung 2; Auszug LEP M-V	7
Abbildung 3; Auszug aus dem RREP MS	8
Abbildung 4; Isophonen Karte, Verkehrslärm-Tageszeitraum (Möhler+Partner)	21
Abbildung 5; Isophonen Karte, Verkehrslärm-Nachtzeitraum (Möhler+Partner)	22

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Röbel/Müritz als staatlich anerkannter Erholungsort inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte gelegen, beabsichtigt die Ausweisung eines großflächigen Wohngebietes sowie einer Umgehungsstraße direkt am Ortseingang aus Richtung Waren kommend. Aufgrund der Größe des gesamten Plangebietes von ca. 19,3 ha wird das Gebiet in Bauabschnitte geteilt. Die vorliegende Planung umfasst den 1. Bauabschnitt mit einer Fläche von ca. 2,4 ha.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jörgenborg 1“ ist die Abdeckung des Bedarfs der Stadt Röbel/Müritz an Wohnraum. Somit wird im Norden der Stadt Röbel/Müritz die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes entlang des Marienfelder Weges angestrebt.

Das Ziel des Bebauungsplanes „Jörgenborg 1“ ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Allgemeine Wohngebiet soll der Entwicklung vielfältiger Bauformen zulassen, wie Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau.

1.2 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes „An´n Jörgenborg“ in der Stadt Röbel/Müritz beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung durch entsprechende Festsetzungen und Nutzungszuweisungen herzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Verfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Zusätzlich wurde aufgrund der Lage zum nächsten SPA-Gebiet, eine SPA-Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Erschließung ist über den Marienfelder Weg gesichert.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A & S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jörgenborg 1“ umfasst eine Fläche von ca. 24.579 m² auf den Flurstücken 48/1, 135/3, 135/4, 135/10, 135/11, 135/12 und einen Teil des Flurstückes 135/9 der Flur 21 Gemarkung Röbel.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch eine angrenzende Kleingartenanlage
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen

- im Osten durch den Marienfelder Weg mit angrenzender Wohnbebauung

1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) i. V. mit der Satzung zum Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Mirow (Baumschutzsatzung) vom 31.03.2015
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- 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 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der

Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Lindenallee 2a, 19067 Leezen, Tel. Nr.: 03866/404108, Fax: 03866/404490,

E-Mail: landgesellschaft@lmgv.de im Maßstab 1:750.

Lagebezug: ETRS 89-UTM33, Höhenbezug DHHN 2016 vom April 2021, Flur 21 der Gemarkung Röbel.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Grundsätze der Bauleitplanung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sind die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. (§ 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB)

Zu diesem Zweck sind die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, d.h. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Vermeidung der Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes. (§ 1a BauGB)

Letztgenannten Erfordernissen sind durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz hat mit Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, dass die Planzeichnung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz mit dazugehöriger Begründung gemäß § 6 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung, die er nach der 3. Änderung und Berichtigung erfahren hat, als digital aufbereiteten Flächennutzungsplan neu bekannt zu machen.

Der Beschluss über die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Röbel/Müritz in digitaler Aufbereitung und der Einarbeitung aller bisher wirksamen Änderungen und Berichtigungen wurde am 03.09.2022 neu bekannt gemacht.

Die am Marienfelder Weg liegenden Flächen des Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Röbel/Müritz als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan „Jörgenbarg 1“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. (siehe Abb. 1)

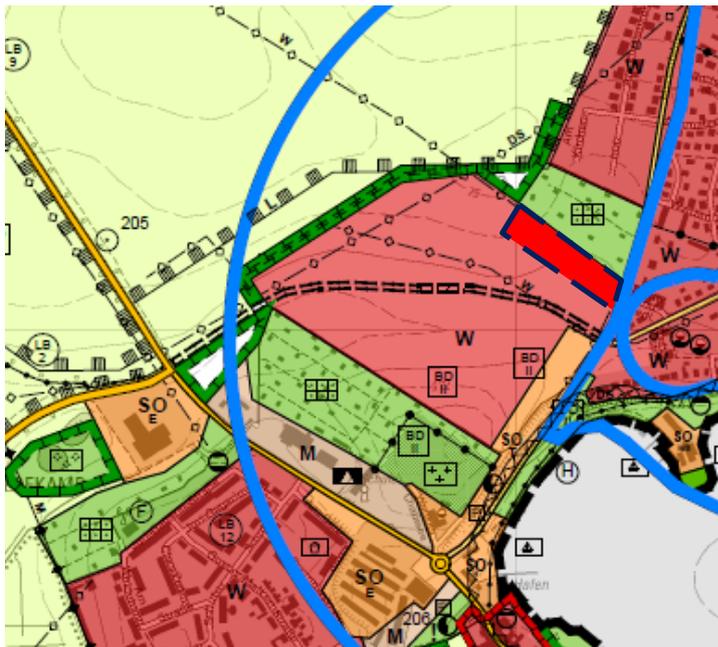


Abbildung 1; Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Röbel/Müritz

2.2.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg - Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (LEP Mecklenburgische Seenplatte) vom 27.05.2016 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

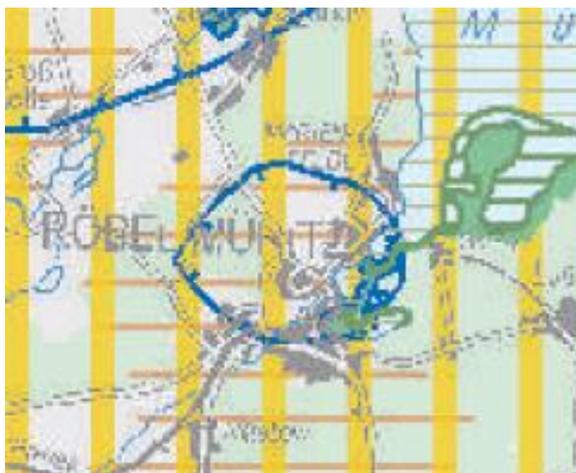


Abbildung 2; Auszug LEP M-V

4.1 Siedlungsentwicklung

(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Fläche ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Stadt Röbel/Müritz, welche als Ziel verfolgt ein neues Wohngebiet mit Umgehungsstraße zu entwickeln. Innerhalb der Stadt stehen keinen weiteren Flächen mehr zur Verfügung. Alle Grundstücke innerhalb der bereits aufgestellten B-Pläne sind bereits verkauft bzw. bebaut.

Gemäß 4.1 (5) LEP M-V sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Gemäß Programmsatz 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Das Plangebiet befindet sich nach LEP „M-V“ in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Es handelt sich bei der Überplanung zwar um landwirtschaftliche Flächen, allerdings befindet sich die Fläche direkt angrenzend an die Stadt Röbel/Müritz und ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. In Bezug auf die Gesamtplanung des Bebauungsplanes „An'n Jörgenborg“ ist der Flächenanteil des 1. Bauabschnittes eher gering.

2.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das geplante Vorhaben entspricht folgenden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte) vom 15.06.2011 formulierten Aussagen und Grundsätzen.

Zentrale Orte sollen gemäß Programmsatz 3. 2 (1) des RREP MS überörtliche Bündelungsfunktionen übernehmen und als Schwerpunkte unter Anderem der wirtschaftlichen Entwicklung und der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden.

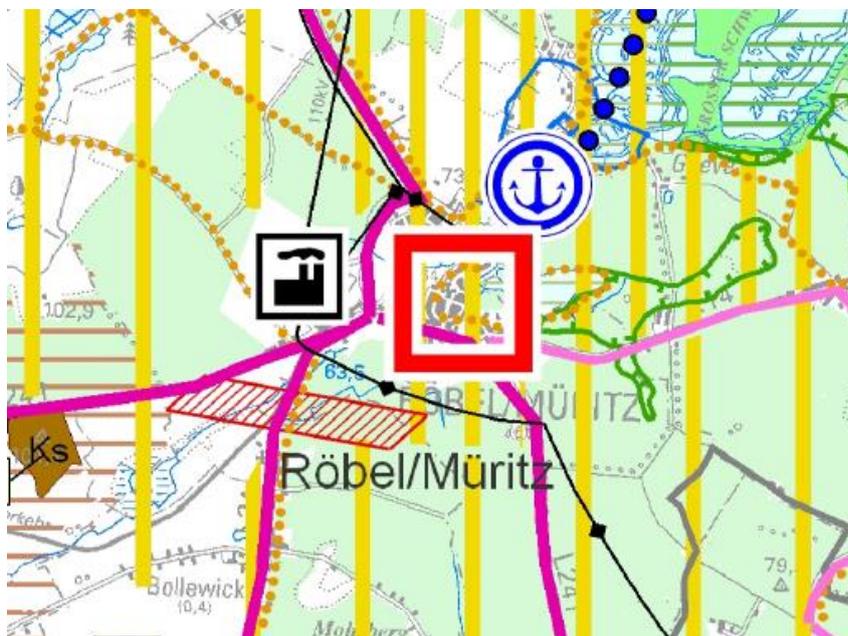


Abbildung 3; Auszug aus dem RREP MS

Durch die Planung wird eine Außenbereichsfläche, die an den Ort anbindet und bereits durch eine Straße voll erschlossen ist, in die Ortslage einbezogen und die vorhandene Ortsstruktur somit ergänzt. Mit dem Bebauungsplan wird eine landwirtschaftliche Fläche in Ortsrandlage überplant und planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen.

Entsprechend dem Programmsatz 3.2.3 (1) RREP MS übernimmt Röbel die Funktion eines Grundzentrums. Dementsprechend soll die Stadt als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge sichern. Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Jörgenbarg 1“ und der damit verbundenen Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes trägt der B-Plan zu den Zielen des Grundzentrums bei.

3.1.3 Tourismusräume

(2) Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.

(4) Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusedwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Das Plangebiet dient, aufgrund der Lage, ebenso dem Tourismus, da das gesamte Gebiet ebenso eine Umgehungsstraße sowie Flächen für die Öffentlichkeit beinhaltet.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, steht den Zielen der touristischen Entwicklung nicht entgegen.

4.1 (2) Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

4.1 (3) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine Ressourcenschonende ökologische Bauweise, insbesondere unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, der Nutzung vorhandener Wärmepotenziale und der Nutzung regenerativer Energiequellen Rechnung zu tragen. Bei der Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungsansprüche sollen störende Immissionen vermieden werden.

4.1 (4) Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

4.1 (6) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen haben in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Da sich das Plangebiet direkt und in optimaler Lage (kurze Wege zum Hafen, Innenstadt, Müritz) befindet und darüber hinaus erschlossen ist, bietet sich dieser Standort an, um die Wohnentwicklung für Röbel/Müritz weiterzuführen und somit den Bedarf abzudecken.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Eine positive landesplanerische Stellungnahme vom 09.04.2024 liegt vor.

2.3 Ausgangsbedingungen / Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Röbel/Müritz liegt am westlichen Ufer der Müritz und ist verkehrstechnisch durch die Landesstraße L 24 und die L241 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die von der Mecklenburgischen Seenplatte und damit auch touristisch geprägte Stadt ist etwa 70 km von der Kreisstadt Neubrandenburg (Oberzentrum) entfernt.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Leizen an der A19 (Berlin-Rostock) ist in ca. 10 km erreichbar. Ein Netz von überregionalen Bussen verbindet die Stadt Röbel/Müritz mit Waren/Müritz, Neubrandenburg und Wittstock.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randgebiet der Stadt Röbel/Müritz und ist durch den Marienfelder Weg, welcher an die Landesstraße L24 anknüpft, erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung neu durch Festsetzungen von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ „Fußweg“ sowie Flächen mit Gehrecht geregelt wird. Ebenso muss eine Fläche für die künftige Anbindung der geplanten Umgehungsstraße an den Marienfelder Weg vorgehalten bzw. dargestellt werden.

2.3.2 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet hat ein von Nordwesten nach Südosten abfallendes Gelände auf Höhen von 77,50 m bis 68,50 m über NHN im DHHN 2016 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz).

Es kann derzeit nicht bestimmt werden, ob anzutreffende Böden einen tragfähigen Baugrund darstellen. Aus diesem Grund ist eine erforderliche Baugrunduntersuchung, auf dessen Grundlage die Errichtung neuer Gebäude festgelegt werden muss, für den Sommer 2024 geplant.

2.3.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist ca. 2,45 ha groß und stellt derzeit eine von Kleingärten und Wohnbebauung begrenzte landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan „Jörgenbarg 1“ als 1. Bauabschnitt ist der Beginn der Entwicklung eines Wohnquartieres mit einer Umgehungsstraße von der L24 ausgehend in Richtung Marienfelder Weg, welches den Bereich der Seebadstraße, direkt an der Uferpromenade der Müritz verkehrlich beruhigen soll.

Derzeit wird die Fläche als Ackerland und unbefestigter Parkplatz genutzt. Darüber hinaus befindet sich lediglich ein Grünstreifen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, welcher als unbefestigter Parkplatz für die angrenzenden Kleingärtner fungiert.

2.3.4 Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.
Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Altlasten

Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Bäume.

Gesetzlich geschützte Biotope

In einem Umkreis von 200 m zum Plangebiet liegen folgende gesetzlich geschützten Biotope:

- MUE09378 Naturnahe Feldhecken (ca. 150 m entfernt)

Das gesetzlich geschützte Biotop befindet sich in ausreichendem Abstand zum Bebauungsplan und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Europäisches Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 300 m Radius zum EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA- Special Protected Area). Daher kann davon ausgegangen werden, dass ein B-Plan zu einer Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes führen kann. Aus diesem Grund wurde in einer gesonderten SPA-Vorprüfung, welche als Anlage 1 dieser Begründung beiliegt, überschlägig untersucht, ob die bau-, betriebs- und anlagebedingten Wirkungen der Aufstellung des geplanten Wohngebietes geeignet sind, die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura-2000 Gebietes erheblich zu beeinträchtigen (Verschlechterungsverbot). Die Ergebnisse der Vorprüfung sind ebenso der Anlage 1 zu entnehmen.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 135/3, 135/4, 135/10, 135/11, 135/12 und einen Teil des Flurstückes 135/9 der Flur 21 Gemarkung Röbel mit einer Fläche von ca. 2,5 ha.

Die am Marienfelder Weg liegenden Flächen sind im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dargestellt. Daran wird mit dem Bebauungsplan angeknüpft.

Als Planungsziel ist für das im Geltungsbereich liegende Gebiet, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet soll in 4 Teilflächen gegliedert werden. Allerdings unterscheiden sich das Teilgebiet 1 (**WA1**), das Teilgebiet 2 (**WA2**) und das Teilgebiet 3 (**WA3**) lediglich in der Zulässigkeit der Haustypen und der Bauweise. Hier sollen sich Haustypen wie Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern in bestimmten Bereichen ansiedeln. Die angrenzende Fläche, entlang des Marienfelder Weges wird als Teilgebiet 4 (**WA4**) ausgewiesen, welche für Geschosswohnungsbau genutzt werden soll. Zugelassen werden im gesamten Geltungsbereich die Anlagen; welche einem Allgemeinen Wohngebiet dienlich sind.

3.1 Planfestsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (**WA**) nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig innerhalb des **gesamten Geltungsbereiches** sind,

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im **gesamten Allgemeinen Wohngebiet** folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Diese Anlagen befinden sich bereits in unmittelbarer Nähe zu Plangebiet, diese können in anderen Gebieten der Stadt errichtet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, am Rand der Stadt und dem hohen Wohnraumbedarf der Stadt sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im gesamten Geltungsbereich nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Darüber hinaus sind touristische Beherbergungsmöglichkeiten und weitere Flächen für touristische Entwicklungen innerhalb der Stadt Röbel/Müritz in ausreichender Zahl vorhanden.

3.1.2 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf den privaten Grundstücken eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Der Orientierungswert der Obergrenze des § 17 der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet wird vollkommen ausgeschöpft. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Größe der Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO um 0,2 auf insgesamt 0,6 erweitert werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt

Aufgrund der Zulässigkeit unterschiedlicher Wohnformen von Einzelhäusern, Doppelhäuser bis hin zu Hausgruppen und dem bewegten Gelände werden für jedes Baufeld maximale Höhen mit den jeweiligen Bezugspunkten festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Somit werden konkrete Aussagen zu den einzelnen Baufeldern bzw. Grundstücken bestimmt.

WA1

Da das Gelände innerhalb des **nördlich gelegenen WA1** einen Höhenverlauf von Nordwest nach Südost von ca. 2,70 m aufweist, müssen künftige Gebäude zum Teil in den Hang gebaut werden. Aus diesem Grund wird die maximale Firsthöhe in diesem Bereich auf 11 m festgesetzt.

Im **südlich gelegenen WA1** wird die maximale Firsthöhe mit 8,50 m festgesetzt. Hier ist der Höhenverlauf mit maximal 1 m nicht ganz so stark ausgeprägt, womit die Höhe der baulichen Anlagen ausreicht, um das Ziel der Einzel- oder Doppelhausbebauung, mit einer maximalen Geschossigkeit von 2, zu erfüllen.

WA2

Innerhalb der beiden **WA2** werden maximale Firsthöhen mit 8,50 m vorgegeben. Aufgrund der Planungsabsicht, der Errichtung von Reihenhäusern, im Zusammenhang mit dem Gelände, wird zusätzlich über den Bezugspunkt eine einheitliche Trassierung der Gebäude vorgegeben.

Höhenbezugspunkt 1 (HBP1) - gilt für das angrenzende WA1 sowie WA2

Der dargestellte Bezugspunkt ist der tatsächlichen Höhe der fertiggestellten Straße zuzuordnen. Im WA2 ist die Differenz zwischen den Höhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gleichmäßig aufzuteilen, um eine gleichmäßige Abstufung und somit harmonische Anordnung der Gebäude zu erhalten.

Höhenbezugspunkt 2 (HBP2) – gilt für das angrenzende WA1 und WA2

Der dargestellte Bezugspunkt ist der tatsächlichen Höhe der fertig gestellten Straße zuzuordnen. Im WA2 ist die Differenz zwischen den Höhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gleichmäßig aufzuteilen, um eine gleichmäßige Abstufung und somit harmonische Anordnung der Gebäude zu erhalten.

WA3

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des **WA3** mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über Bezugspunkt vorgegeben. Der Bezugspunkt entspricht der Höhe der Gradienten der erschließenden Straße/ des Fußweges oder der Fläche mit Gehrecht vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Da die Erschließungsstraße lediglich mit 3 m an die Randgrundstücke angrenzt und somit nicht die Mitte der Grundstück erreicht, werden an dieser Stelle der Fußweg sowie die Fläche mit Gehrecht als Ausgangspunkte für die Bezugshöhen mit herangezogen.

WA4

Aufgrund der Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau wird die maximale Firsthöhe mit 11,50 m und eine maximale Wandhöhe von 9,50 m festgesetzt. Dies gewährleistet eine effektive Bauweise der Wohngebäude, ohne die geschlossene Fläche der Hauswand in Richtung Wohngebiet zu groß zu dimensionieren. Hier gilt der festgelegte HBP4.

HBP4

Innerhalb des **WA4** wird ein einheitlicher Bezugspunkt in der Mitte des Baufeldes vorgegeben welcher, aufgrund des relativ ebenen Geländes, mit einer Höhe von 68,50 m über NHN im DHHN 2016 auf Grundlage des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplans, festgelegt wird.

Zahl der Vollgeschoße

Weiterhin wird das Maß der Nutzung über die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 und 4 BauNVO geregelt.

Innerhalb der **WA 1, 2 und 3** wird eine Geschossigkeit von maximal 2 festgesetzt, wodurch unterschiedliche Gebäudetypen möglich sind.

Lediglich innerhalb des **WA4** werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt, da hier die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll.

Diese beiden Vorgaben (maximale Höhe und Vollgeschosse) sind ausreichend um eine baufeldbezogene Regelung für die Gebäudehöhen, einschließlich ihrer Dachausbildung festzulegen.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet für technische Aufbauten, die max. Firsthöhe bzw. die/der tatsächlich gebaute Gebäudehöhe/-first um 1,00 m überschritten werden. Somit können notwendige Anlagen dieser Art die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überragen und bleiben in einem städtebaulich angemessenen Rahmen.

Die technischen Aufbauten bei Flachdächern, müssen mit einem Rücksprung von mindestens 1m zu der äußeren Gebäudekante errichtet werden, um zu vermeiden, dass diese in der Höhenentwicklung in Erscheinung treten.

3.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden. Für die Baufelder der **WA1** wird keine Bauweise festgesetzt, da die Baufelder eine maximale Länge von 47 m haben und somit keine Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

Innerhalb der **WA2** wird eine geschlossenen Bauweisen nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da hier Reihenhäuser errichtet werden sollen, um somit Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten.

Innerhalb des **WA3 und WA4** wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude die zulässige Länge von 50 m nicht überschreiten. Künftige Hauptgebäude haben sich an die, nach § 6 Abs. 5 Landesbauordnung M-V geforderten Abstandsflächen von mind. 3 m zu halten.

Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird durch 6 einzelne Baufelder bestimmt, welche sich (bis auf die **WA2**) an die von der Landesbauordnung geforderte Abstandsfläche, von mindestens 3 m halten.

Zulässig sind je nach Baufeld im Geltungsbereich eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Bei einer Doppel- oder Reihenhausbauung wird eine Grenzbebauung zulässig.

Die Baufelder des **WA1** sind aufgrund der Ausrichtung der Häuser größer gefasst, um ggf. eine Terrassenausrichtung nach Süden zu ermöglichen.

Der Abstand des Baufeldes des **WA4** beträgt 20 m entlang des Marienfelder Weges und des geplanten Kreisverkehrs (Kreuzung Marienfelder Weg - Seebadstraße) aufgrund des prognostizierten Verkehrslärms, welcher nach Fertigstellung zu erwarten ist.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach §§12 und 14 BauNVO

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Bündelung des Verkehrs erfolgt innerhalb der **WA2-Gebiete**, die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für überdachte Stellplätze als Sammelstellplatzanlage für die Bewohner der künftigen Reihenhäuser.

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, können in den **WA2-Gebieten** auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

Garagen und sonstige Stellplätze sind in den WA2 Gebieten sind ebenfalls aus den o.g. Gründen unzulässig.

In den übrigen Baugebieten sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne §§ 12 und 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der übrige ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Innerhalb des **WA4** wird vorgegeben, dass je Wohneinheit mindestens 2 Fahrradstellplätze vorzusehen sind.

3.1.5 Flächen mit Gehrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Gehrecht festgesetzten Flächen sind zugunsten der Bewohner der Reihenhäuser sowie der Öffentlichkeit. Diese Fläche fungiert als der sogenannte „Gartenweg“ um den Anwohnern einen fußläufigen Zugang zu den rückwärtigen Flächen ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

3.1.6 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Randlage des Plangebietes werden entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V nur wenige örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen erlassen.

In Anbetracht dessen, dass es sich beim Bebauungsplan um den 1. Bauabschnitt eines neu entstehenden Wohnquartiers handelt und angrenzend lediglich eine Kleingartenanlage befindet, ergeben sich keine einzuhaltenden städtebaulichen Strukturen, welche von außen auf das Gebiet einwirken. Dennoch werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um eine verträgliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu gewährleisten.

5.1 Das Anbringen von Solarelementen bei geneigten Dächern ist nur parallel zur Dachhaut zulässig.

5.2 Durch die Vorgabe des Begrünens von Flachdächern trägt die Stadt Röbel/Müritz zu einer positiven lokalen sowie globalen Klimabilanz bei.

5.3 Bei Doppel- und Reihenhausbauung sind die Dächer und Fassaden einheitlich in Material und Farbe auszubilden.

5.4 Nicht zulässig sind Blockbohlenhäuser mit Wänden aus übereinander liegenden unbehauenen Stämmen.

5.5 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, um ein offenes Straßenbild zu erzeugen. Es sind nur offene Einfriedungen zulässig. Mauern, Gabionen o.ä. sind unzulässig, Hecken sind aus standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

5.6 Alle nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. In den Vorgärten sind Kies- oder Schottergärten unzulässig. Dies dient dem vorsorgenden Bodenschutz sowie im weiteren Sinne dem Schutz der Insekten.

5.7 Sichtschutzwände sind innerhalb des **WA2** im Bereich der Terrassen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 3m, beginnend von der Hauswand, zulässig.

Zudem sind Photovoltaikanlagen so auszurichten bzw. anzulegen, dass es zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer, auf den um- bzw. anliegenden Straßen und Wegen, kommen kann.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird vom angrenzenden Marienfelder Weg aus erschlossen. Für die Erschließung ist es notwendig, einen Teil des sich an der Verkehrsfläche befindenden Kleingartens, in die Verkehrsfläche einzubeziehen und umzuwandeln. Aus diesem Grund wird die Fläche der ca. 2 m breiten Hecke sowie ein 1 m breiter Streifen des Kleingartens, parallel zur Hecke, in Anspruch genommen, um die notwendigen Sichtachsen zu erhalten. Vom Marienfelder Weg aus geht eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ins Plangebiet. Diese Verkehrsfläche hat in ihrer Gesamtheit eine Breite von ca. 10 m. Hier sollen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ca. 15 Stellplätze mit Straßenbegleitgrün entstehen, um den angrenzenden Gartennutzern weiterhin Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Von hier aus führen 2 Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,50 m ab, welche als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden sollen. Eine Umfahrung für Müllfahrzeuge ist somit gewährleistet.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes der Stadt Röbel/Müritz, welches eine Erweiterung des Gebietes vorsieht, wird oberhalb des **WA3** eine fußläufige Durchlässigkeit vorbehalten und künftige Flächen miteinander verbinden zu können. Der Durchgangsverkehr ist an dieser Stelle unerwünscht, die weiteren Bauabschnitte des Konzeptes werden künftige innerörtliche Umgehungsstraße angebunden.

Im Norden befindet sich eine Fläche, welche als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um den Wirtschaftsweg der MEWA. Dieser muss gesichert sowie eine Durchlässigkeit gewährleistet werden, da sich nördlich des Plangebietes ein Reinwasserbehälter der MEWA befindet. Diese Fläche wird der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen und soll mit einem Poller gesichert werden.

Zufahrten

Für das **WA4** soll die Möglichkeit einer Zufahrt, welche von dem Marienfelder Weg ausgeht, bereitgehalten werden. Um dies zu konkretisieren, werden in den Kreuzungsbereichen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Somit verbleibt ein 25 m breites Fenster zum Marienfelder Weg, welches zu den Stellplätzen (welche im verlärmten Bereich am Marienfelder Weg angelegt werden können) der künftigen Bewohner des **WA4** führen soll. Die Möglichkeit der Erschließung über die Planstraße bleibt bestehen.

5. Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Anpflanzen von Sträuchern; Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und BauGB

5.1 Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen

Bäume sind effektive CO₂-Binder, halten Regenwasser zurück und kühlen durch Verschattung und Verdunstung den Umgebungsraum.

Als Beitrag zur Kompensation und der durch das Vorhaben entstehenden Treibhausgasemissionen ist die Anpflanzung von 1 Baum je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche aus folgender Liste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb der WA2 erreichen die einzelnen Grundstücke nicht die 500 m² Marke, somit ist unklar welchem Grundstück die Pflanzung zugeordnet wird. Aus diesem Grund wird ebenso

festgesetzt, dass in den WA2 Gebieten je Grundstück 1 Mittelgroßer bzw. Kleiner Baum zu pflanzen ist. Dadurch werden innerhalb der WA2 bereits 12 Bäume neu gepflanzt. Innerhalb der WA1 entstehen insgesamt 8 Bäume, im WA3 sind es 16 Bäume um im WA 4 werden weitere 12 Bäume gepflanzt.

Somit werden ca. 48 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt.

Mittelgroße und Kleinbäume

Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyrastra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Walnuss	Juglans regia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Kulturobst	in Arten und Sorten

Durch diese Festsetzungen werden die gesetzlichen Planungsleitlinien und vor allem dem Grundsatz zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. den §§ 1 Abs. 5 und 6 sowie 1a Abs. 5 BauGB in deutlichem Umfang Rechnung getragen.

Fazit

Die Gesetzesmaterialien betonen die Rolle der Städte und Gemeinden bei der Bekämpfung des globalen Klimawandels. Zugleich bestimmt der Bundesgesetzgeber die Aufgabe der Gemeinde, mit jeglichen umwelt- und klimaschützenden Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung den Bezug zur planerischen Zuordnung von Grund und Boden zu wahren (DEUTSCHER BUNDESTAG, 2021).

Der Bebauungsplan „Jörgenbarg 1“ bereitet durch seine Festsetzungen sowie die durch ihn vorbereitenden Handlungen negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch das regionale sowie globale Klima vor (vergl. Umweltbericht zum B-Plan). Zur Umsetzung des Berücksichtigungsgebotes der gesetzlichen Planungsleitlinien sind demgemäß folgende Grundsätze mit den oben genannten Festsetzungen getroffen worden:

- Kies- und Schottergärten sind nicht zulässig,
- Anlage von Dachbegrünung bei Flachdächern
- Anpflanzung von 1 Baum je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche und innerhalb der WA2 entsteht 1 Baum je Grundstück

Der negative Einfluss des B-Planes auf das Klima kann durch minimierende und kompensierende Festsetzungen ausgeglichen werden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird derzeit noch erarbeitet und in der Entwurfsphase eingereicht.

5.2 Artenschutz

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, zu vermeiden.

Bauzeitenregelung

BV-1/ZE-1:

Zum Schutz potenziell vorkommender Arten, erfolgt die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres. Außerhalb dieses Zeitfensters ist die Baufeldfreimachung nur nach unmittelbar vor Baubeginn erfolgter fachgutachterlicher Kontrolle und Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

BV-2:

Tritt nach der Baufeldfreimachung eine Arbeitspause ein, so sind ab dem 5. Tag mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz vor Besiedelung durch Bodenbrüter abzustimmen.

Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)

BV-3:

Die Ausführung der Arbeiten ist in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeuge auf die nachtaktive Fauna zu verhindern.

Reptilienschutz

AM-1/ZE-1:

Um Beeinträchtigungen von Zauneidechsen zu vermeiden ist, spätestens ab April für die Dauer der Baufeldfreimachung rechtzeitig vorher ein temporärer Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz durch eine ökologische Baubegleitung zu installieren. Die Maßnahme ist zu dokumentieren und der uNB vorzulegen.

Hinweis

Aufgrund der Nähe zu umliegenden Europäischen Vogelschutzgebieten und der Lage des Ortes in der Landschaft wird auf folgendes hingewiesen. Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Als unbedenklich gelten:

- Leuchtenköpfe, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen
- Dimmbare Leuchten
- standardisierte Schnittstellen, um künftige Anforderungen bedienen zu können
- Lichtfarben bis ca. 3.000 Kelvin

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

6.1 Verkehrslärmeinwirkungen

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den, dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Planung einer innerörtlichen Umgehungsstraße und der damit einhergehenden Erhöhung des Lärmpegels, wurde durch die Firma Möhler und Partner, Ingenieure AG die Verkehrslärmeinwirkung durch den Marienfelder Weg nach Umsetzung der Umgehungsstraße sowie für die Umgehungsstraße selbst, prognostiziert. Diese Werte sind bereits in die Planung übernommen worden. Allerdings ist der dazugehörige Bericht noch nicht abgeschlossen und wird in der Entwurfsphase des Bebauungsplanes vorgelegt.

Die Lärmeinwirkungen der Umgehungsstraße tangieren den Bebauungsplan „Jörgenbarg 1“ nach derzeitigen Erkenntnissen nicht.

Lediglich das erhöhte Lärmaufkommen des Marienfelder Weges hat einen Einfluss auf das angrenzende **WA4**.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für **Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts**, werden entlang des Marienfelder Weges leicht überschritten. Die Isophonen Linien wurden im Plan grob gargestellt.

Entlang des Marienfelder Weges überschreitet der Lärmpegel den Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes um maximal **5 dB(A)** im Tageszeitraum und maximal **15 dB(A)** im **Nachtzeitraum**.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Bei resultierenden erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile von unter **35 dB(A)** werden mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung, die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt.

Die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von **70 dB(A) tags** und **60 dB(A) nachts** wird im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unterschritten.

Die Werte der Schalltechnischen Untersuchung kann den folgenden Abbildungen entnommen werden, der dazugehörige Bericht wird als Anlage in der Entwurfsphase beigefügt.

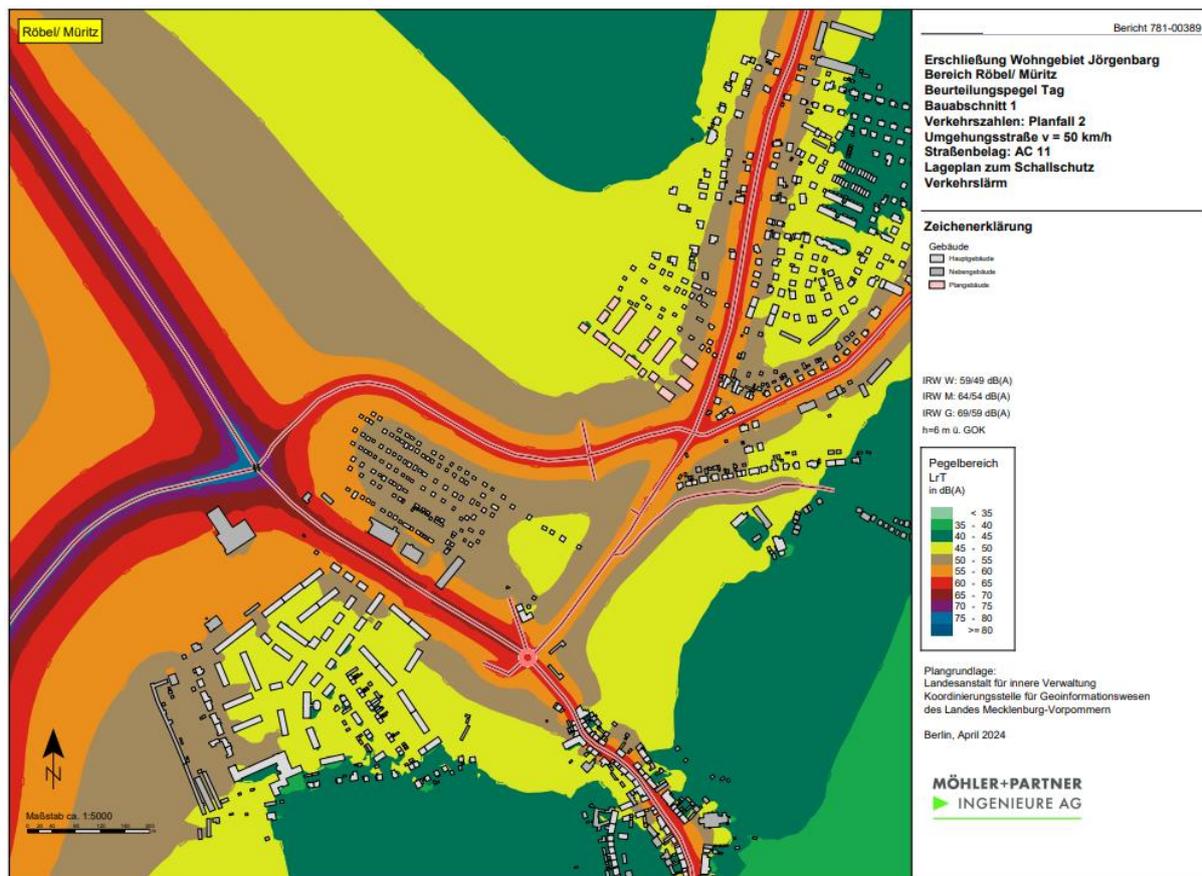
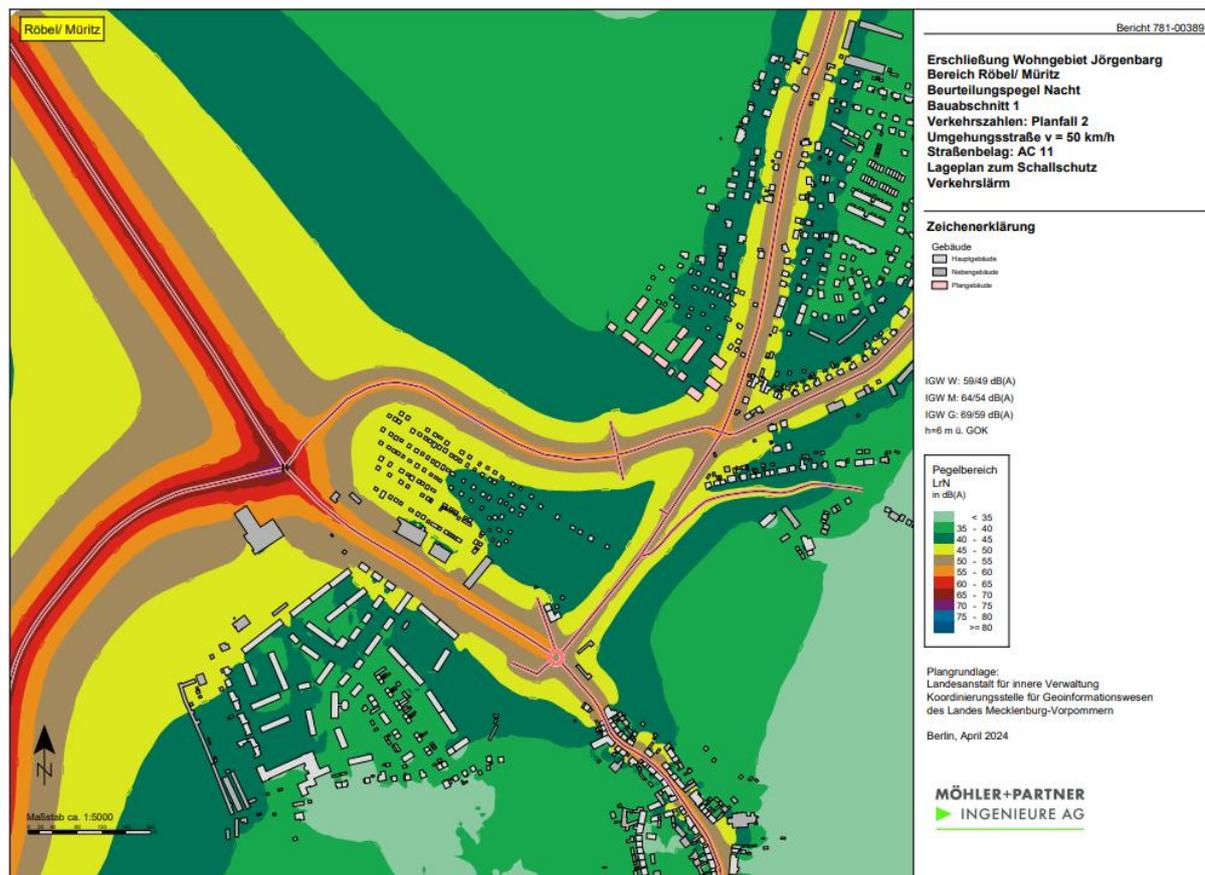


Abbildung 4; Isophonen Karte, Verkehrslärm-Tageszeitraum (Möhler+Partner)



7. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Marienfelder Weg“. Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Schmutzwasserableitung, Trinkwasser- und Stromversorgung sind im öffentlichen Straßenraum, welcher ans Plangebiet angrenzt, vorhanden.

Regenwasserentsorgung

Im Laufe des Planverfahrens wird ein Regenwasserkonzept erstellt.

Schmutzwasserentsorgung / Trinkwasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Schmutzwasserentsorgungs- bzw. Trinkwasserversorgungsleitungen. Diese werden bei Erschließung des Plangebietes im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Elektroenergieversorgung

Bei Erschließung des Plangebietes werden Diese im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Telekommunikationsleitung. Diese werden bei Erschließung des Plangebietes im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, haben Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 2006“ anzuordnen.

Innerhalb des 300 m Radius befinden sich 3 Löschwasserentnahmestellen, somit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

8. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans „Jörgenbarg 1“ umfasst eine Fläche von **24.579 m²**.

	Bestand	B-Plan
Landwirtschaftliche Fläche	24.438 m ²	-
Allgemeines Wohngebiet	-	20.470 m ²
Verkehrsfläche	141 m ²	3.803 m ²
Private Grünfläche	-	306 m ²
Gesamt	24.579 m²	24.579 m²

9. HINWEISE FÜR DIE WEITERE PLANUNG

Bodenschutz / Altlasten:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden.

Wenn weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen sollten bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die nach § 7 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I.S. 1554) zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen. Darüber hinaus ist das Umweltamt Mecklenburgische Seenplatte und das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt zu informieren.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten. Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind so weit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen.

Wasserwirtschaft / Gewässerschutz

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere Entwässerungsleitungen angetroffen oder zerstört werden, sind diese in jedem Fall wieder funktionstüchtig herzustellen. Darüber hinaus ist der Wasser- und Bodenverband „Müritz“ zu informieren. Dies gilt auch wenn die vorgenannten Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.

Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits abgefragt und es befinden sich keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes.

Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVOBl.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Abfall

Die bei geplanten Maßnahmen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

10. Anlagen

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

Anlage 2: Umweltbericht ohne EAB

Anlage 3: FFH-Vorprüfung

Anlage 4: Verkehrsplanung Innere Erschließung des Plangebietes (Ingenieurbüro Möller)

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am gebilligt.

Röbel/Müritz, den...

Bürgermeister