

Bebauungsplan Nr. 2

-,„Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf“-

**Gemeinde Bengerstorf
Landkreis Ludwigslust-Parchim**

ENTWURF

Planungsstand: 27.11.2024

Exemplar zum Satzungsbeschluss 16.12.2024

Gemeinde Bengerstorf
Bürgermeisterin Hannelore Mahnke

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Bengerstorf:



Koordinator:
Bearbeitung:
Zeichnung:

Dipl.-Ing. Marianne Sommer und Alexander Hilgendorf
Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Serena Schulz und Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Planungsziel	4
2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2 Rahmendaten zur Ausgangssituation	5
3. Innenentwicklungspotential OT Wiebendorf.....	8
4. Inhalte der Planung	9
4.1 Festsetzungen.....	9
4.2 Erschließung	11
4.2.1 Vorgaben zur Erschließung im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB 12	
4.3 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	14
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.4.1 Löschwasserversorgung	14
4.4.2 Trinkwasserversorgung	14
4.4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung	14
4.4.4 Boden- und Grundwasserschutz	15
4.5 Belange des Denkmalschutzes	17

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Bengerstorf hat am 19.12.2019 und erneut am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Aufgrund des Wegfallens des § 13b BauGB wurde das Verfahren auf Grundlage des § 215a Abs. 1 ff. BauGB in ein Verfahren nach § 13a BauGB überführt. Die nach § 31 (1) StrWG-MV einzuhaltende Anbauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 051 ist einzuhalten, dadurch musste der am 20.05.2021 zur Auslegung bestimmte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend geändert werden. Die Änderungen betreffen ein Rücksetzen und Verkleinern der überbaubaren Flächen entlang der zur L 051 liegenden Grenze des Plangeltungsbereiches.

2. Planungsziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bengerstorf hat in ihrer Sitzung am 19.12.2019 und erneut am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnbebauung südlich der Lange Straße, westlich der L051 und östlich vom Postweg im Ortsteil Wiebendorf“ gefasst. Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich zwischen der Landesstraße L 051, der vorhandenen Bebauung im Postweg und der vorhandenen Bebauung in der Straße „Lange Straße“.

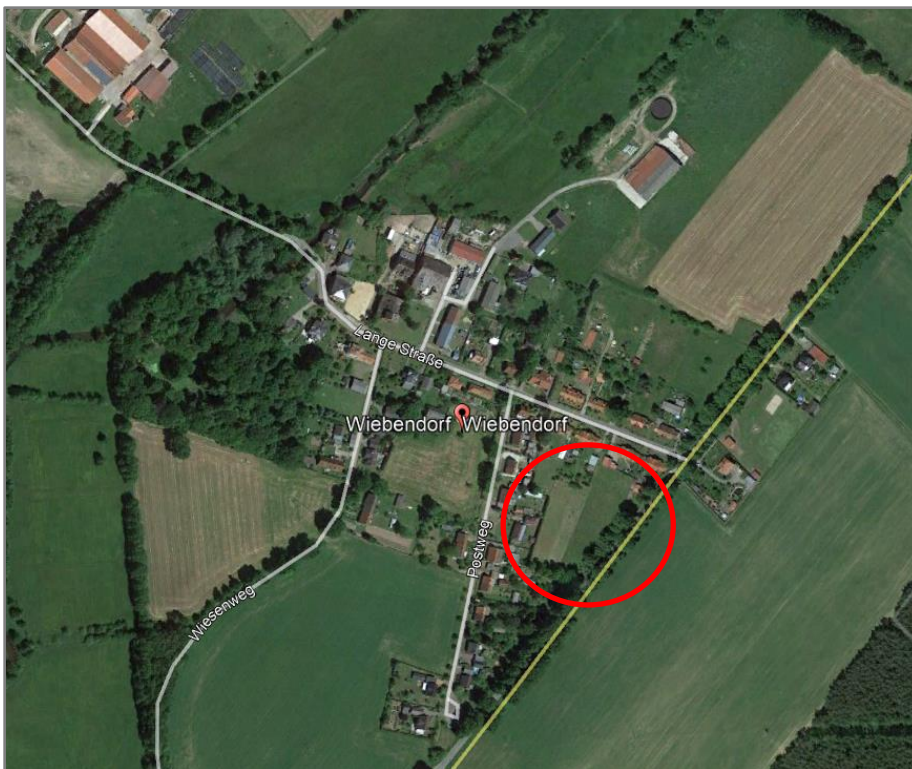


Abb.: 1 Lage des zu überplanenden Bereichs Luftbildausschnitt

Die Gemeinde verfügt für den OT Wiebendorf über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Freie, auf der Grundlage der Abrundungssatzung noch potentiell einer Wohnbebauung zuzuführenden Grundstücke, sind nicht verfügbar. Eine Überprüfung wurde durchgeführt.

Die Flurstücke 83 und 85 (Flurstücksnummern alt 90/2 und 91/2), Flur 3, Gemarkung Wiebendorf grenzen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Die Gemeinde ist

Eigentümerin des Flurstücks 83. Die Eigentümer des zweiten Grundstücks sind an die Gemeinde herangetreten und bereit, gemeinsam mit der Gemeinde die Flächen zu entwickeln. Weitere Regelungen erfolgen auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages.

Planungsziel der Gemeinde ist die Schaffung von Baurecht für drei Einfamilienhausgrundstücke auf den beiden Flurstücken. Um diese Flurstücke baulich zu entwickeln, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Aufgrund des Wegfallens des § 13b BauGB wurde das Verfahren auf Grundlage des § 215a Abs. 1 ff. BauGB in ein Verfahren nach § 13a BauGB überführt. Nach § 215a BauGB können B-Plan-Verfahren, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren nach § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst wird. Es wird eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 215a BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 erarbeitet.

Für die Gemeinde besteht ein Teilflächennutzungsplan für die OT Groß und Klein Bengerstorf. Die ehemalige Gemeinde Wiebendorf wurde dann eingemeindet.

Für den Ortsteil Wiebendorf existiert kein Flächennutzungsplan.

Daher bedarf der aufzustellende Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB der Genehmigung.

2.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 85 mit 3.089 qm und 83 mit 3.440 qm, beide Flur 3, Gemarkung Wiebendorf mit einem Gebietsumgriff von gesamt 6.529 qm. Das Plangebiet grenzt

- Östlich an die Landesstraße L051
- Nördlich an die vorhandene Bebauung „Lange Straße“
- Westlich und südlich an die vorhandene Bebauung „Postweg“.

2.2 Rahmendaten zur Ausgangssituation

Baudenkmale:

Der Plangeltungsbereich grenzt nördlich an das unter Denkmalschutz stehende Ensemble der vorhandenen Bebauung in der Straße „Lange Straße“ an. Die Aspekte und Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. Dieses bezieht auch den Umgebungsschutz mit ein. Die untere Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen der künftigen Bauantragsverfahren unabhängig der Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Satzung zu beteiligen sein.

Erschließung:

Die äußere Erschließung des Wohngebietes soll direkt über einen Anschluss an die Landesstraße L051, unter Nutzung und über die dort bestehende Grundstückszufahrt, erfolgen.

Die innere Erschließung ist flächensparend neu herzustellen. Die Herstellung einer innerörtlichen Verbindung erfolgt über den vorhandenen Stichweg an die Lange Straße. Der künftige Stichweg zur „Lange Straße“ lässt aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksbreite (3,00 m) nur die Anschlüsse für Versorgungsträger und eine Fuß- und Radwegeverbindung sowie eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge im Notfall zu. Die innere Erschließung erfolgt über die Herstellung einer neuen 6 m breiten Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L 051. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist im Gebiet nicht vorgesehen. Zu Zeiten der Abfallentsorgung sind die Behälter von den Eigentümern an

der L 051 bereitzustellen. Im Plangebiet ist zu diesem Zweck ein Müllsammelplatz innerhalb von öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Technische Infrastruktur:

Die Herstellung der technischen Infrastruktur und die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt von Norden über den vorhandenen Stichweg durch Anschlüsse an die Infrastruktureinrichtungen in der „Lange Straße“. Der Stichweg wird öffentlich gewidmet. Die Vorhaltung von Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der Versorgungsträger ist nicht erforderlich.

Geschützte Biotope und Landschaftselemente:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Biotope und Landschaftselemente vorhanden. Die Landesstraße L 051 wird durch eine Allee aus Lindenbäumen gesäumt. Diese Allee ist gesetzlich geschützt. Die Allee liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Sie wird insofern von der Planung berührt, als dass die neue Anbindung an die L 051 hergestellt werden muss. Hierzu wird die durch die vorhandene Zufahrt bestehende Lücke genutzt. Die vorhandene Lücke ist so breit (12 m), dass die Alleelinden auch im Wurzelraum nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 800 m Luftlinie vom NSG Wiebendorfer Moor und dem flächenidentischen Natura-2000-Gebiet DE 2630-301 „Wiebendorfer Moor“ das weiter in östlicher Richtung im dortigen Waldgebiet liegt. Eine mögliche Beeinträchtigung wird nicht gesehen. Die wirksame Trennlinie wird durch die Landesstraße L 051 und die dortige Lindenallee gebildet.

Der Siedlungskörper der Ortslage Wiebendorf erstreckt sich direkt bis an die Schaale. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke dieses Natura-2000-Gebietes (DE 2531-303 „Schaale mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren“ wird nicht gesehen. Die wirksame Trennlinie gegen mögliche Beeinträchtigungen ist durch die bebaute Ortslage gewährleistet.

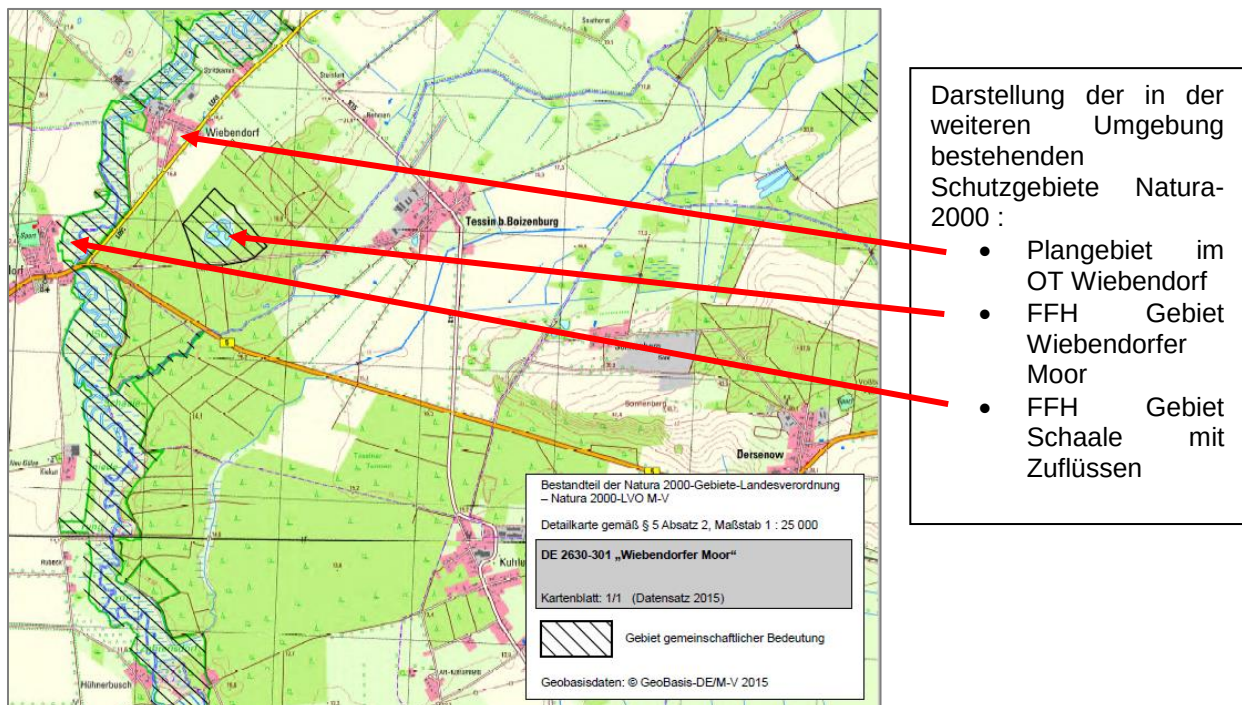


Abb. 2: Auszug aus der Karte zur Landesverordnung MV (2015)

3. Innenentwicklungspotential OT Wiebendorf

Für Bengerstorf als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist die Wohnbauflächenentwicklung nach RREP WM (Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg) auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf ist bis zum Jahr 2020 mit 3 % des Wohnungsbestandes (2005) anzusetzen.

Vor diesem Hintergrund teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 13.07.2020 mit, dass bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung die Gemeinde Bengerstorf noch über ein Entwicklungspotential von 9 Wohneinheiten verfüge. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 für den OT Wiebendorf werden für diese Beurteilung ca. 3 bis 6 Wohneinheiten, je nachdem ob pro Gebäude eine oder zwei Wohneinheiten zugelassen werden, in Ansatz gebracht. Es ist darzulegen, ob dieser Bedarf nicht bereits durch vorhandenes Baurecht (Untersuchung des Innenentwicklungspotentials) gedeckt werden kann. Hierzu sind die Potentialflächen im OT Wiebendorf nachstehend dargestellt. Die Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung.



4. Inhalte der Planung

4.1 Festsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt auf der 6.577 qm großen Fläche Baurecht für drei Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Die Ausweisung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Als Regelnutzung zugelassen sind auch Räume für Freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sollen nicht zugelassen werden. Es erfolgt deshalb auch keine entsprechende Festsetzung einer Ausnahmeregelung in Text (Teil B).

Zur Sicherung der nach Planungsziel der Gemeinde zulässigen Anzahl von drei Grundstücken wird das gewünschte Maß der baulichen Dichte mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO erfolgen. Aufgrund der jeweiligen Grundstücksgrößen (eines mit über 3 000 qm, und zwei mit ca. 1500 qm) wird für die Festsetzung des Maßes der baulichen Dichte für die ausgewiesenen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterschiedlich erfolgen. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht wurde ursprünglich angedacht, die Festsetzung der überbaubaren Grundfläche als absolutes Maß gewählt (hier pro Baufeld jeweils 250 qm) und nicht die auf die Grundstücksgröße prozentual berechnete Größe der Grundflächenzahl (GRZ). Da spätere Grundstücksteilungen keiner Genehmigung bedürfen, wurde dieses Instrument der planerischen Steuerung verworfen. Die Grundstücke ließen auch bei Teilung eine entsprechende Nutzung pro Baufeld zu. Festsetzungen von Mindest- und Höchstmaßen nach § 9 (1) 3 BauGB über die Größe, Breite und Tiefe der künftigen Baugrundstücke sind aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglich. Im vorliegenden Fall bestehen städtebauliche Bedenken, dass die Begründung dieser Steuerungsmöglichkeit bei Grundstücken zwischen 1.500 qm und 3.000 qm nicht nachhaltig greifen könnte. Die Gemeinde hat sich deshalb für die Festsetzung unterschiedlicher **Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,12** für das ausgewiesene **WA 1** und für eine **GRZ von 0,2** für das ausgewiesene **WA 2** entschieden. Bei einer GRZ von 0,12 ergibt sich für das Grundstück im WA 1 eine überbaubare Fläche von max. 360 qm zuzüglich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO von 50 %. Bei Grundstücksteilungen ist die ausgewiesene GRZ unattraktiv. Für ein Grundstück von beispielsweise 1.000 qm ergäbe sich ein baulich zu nutzender Flächenanteil von 120 qm (zuzüglich 60 qm für Wege, Nebenanlagen, Terrassen etc). Für die Grundstücke im WA 2 mit ca. 1.500 qm Umfang ist die obige Herleitung der Entscheidung übertragbar: Für ein Grundstück von ca. 1.500 qm stehen mit GRZ von 0,2 für die bauliche Nutzung 300 qm zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen, Wegeflächen etc. zur Verfügung. Das entspricht den Zielvorgaben der Gemeinde. Bei möglicher nachträglicher Grundstücksteilung verbleibt auch hier das Angebot einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken unattraktiv.

In Anlehnung und Beachtung der unmittelbar angrenzenden Bebauung, wird für das neue Wohngebiet eine **eingeschossige Bebauung (zugelassen ist ein Vollgeschoß) in offener Bauweise festgesetzt**.

Zugelassen werden nur Einzelhäuser. Die **Höchstzahl der zulässigen Wohnungen (WO)** wird gebäudebezogen begrenzt. Damit gilt die Festsetzung, dass **pro Wohngebäude nur eine Wohnung** zugelassen wird.

Das Ensemble in der „Lange Straße“ steht unter Denkmalschutz. Aus diesen Gründen werden Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V – örtliche Bauvorschriften – wie folgt erlassen:

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude soll begrenzt werden:

Als Bezugspunkt für die Begrenzung der Gebäudehöhen (GH) auf maximal 7,50 m in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) gilt der auf den jeweiligen Flurstücken im nordwestlichen Eckpunkt der ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzte und in der

Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Höhenpunkt (BZH). Die Höhenangaben der Bezugspunkte beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz DHHN 2016.

Die Gestaltung der Dächer erhalten Vorschriften:

Für das Baugebiet WA wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zugelassen. Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie für Wintergärten und Loggien sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen auch Dachbegrünung zulässig. Photovoltaikanlagen sind zugelassen. Es wird nur die Verwendung blendfreier Module für die der Photovoltaikanlagen zugelassen.

Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze sowie Garagen sind die Außenwandgestaltungen wie bei den Hautgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas. Flachdächer sind zugelassen.

Zur Minderung von mit der baulichen Inanspruchnahme verbundenen Versiegelungen sind nachfolgende Festsetzungen **zur Stellplatzgestaltung** vorgesehen:

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig der Herstellung der Stellplätze, diese zu 100 % der Flächengröße in die Berechnung der GRZ einfließen.

Innere Erschließung:

Die neu herzustellende Straße zur inneren Erschließung der Grundstücke wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wohnweg** ausgewiesen. Die Verkehrsfläche ist in 6,00 m breite ausgewiesen. Für eine Befestigung wird eine **Ausbaubreite über 4,75 m empfohlen**. Die Flächenbreite ist für Feuerwehr und Einsatzfahrzeuge in 6,00 m öffentlich zu widmen. Im weiteren Verlauf wird eine innerörtliche Verbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuß- und Radweg ausgewiesen. Diese Verbindung in Richtung „Lange Straße“ umfasst eine Breite von 3,00 m und ist als Zufahrt für den Kfz-Verkehr nicht geeignet. Wohl aber sind die Versorgungstrassen dort durchzuführen. Die Verkehrsflächen für die innere Erschließung sind öffentlich, deshalb sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Für die Anbindung des neuen Erschließungsweges an die Landesstraße L 051 wird eine bereits bestehende Grundstückszufahrt genutzt. Dadurch werden Eingriffe in den Alleebaumbestand entlang der Landesstraße vermieden. Die Erschließung (Wohnweg, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und die Verbindung zur „Lange Straße“ sind nach Fertigstellung öffentlich zu widmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Anschlüsse an die Landesstraße und die Gemeindestraße im Zuge der Erschließungsplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen sind.

Da für die innere Erschließung des neuen Wohngebietes die hierfür in Anspruch zu nehmenden Flächenanteile so gering wie möglich sein sollten, sind **Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken** vorzuhalten. Im ländlichen Raum wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit in Ansatz gebracht.

Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich buschiger Aufwuchs gebildet. Der gemeindliche Teil der Fläche soll als Grünfläche erhalten bleiben und wird nach § 9 (1) Nr. 15 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. In diesem Bereich ist der Müllsammelplatz zur Bereitstellung der Abfallbehälter am Abfuhrtag der Müllabfuhr vorgesehen.

4.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nutzung einer bestehenden Feldzufahrt, welche von der Landesstraße 051 abzweigt. Dabei sind für die Lage der Baugrenzen der Abstand zum Fahrbahnrand nach § 31 (1) StrWG-MV (Straßen- und Wegegesetz MV) und für die Ausgestaltung der auszubauenden Zufahrt die Sichtdreiecke (Lage an freier Strecke) zu beachten. Die Lindenallee entlang der Landesstraße unterliegt dem gesetzlichen Schutz und darf nicht beeinträchtigt werden. Für die auszubauende Zufahrt wird eine bereits vorhandene Lücke in der Allee genutzt.

Die vorhandene Lücke ist so breit (12 m Kronentraufe und 18 m zwischen den Baumstämmen der angrenzenden Linden), dass eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Alleelinden auch im Wurzelraum nicht zu erwarten ist. Vor Ausführung der der künftigen Anbindung wird jedoch die Genehmigung der UNB unter Einbindung der Verbände eingeholt.

Das Straßenbauamt Schwerin hat in seiner Stellungnahme vom 24.08.2021 darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebietes von Norden, über die innerörtliche Straße „Lange Straße“ erfolgen soll und nicht durch Anbindung an die L 051. Eine Anbindung von Norden über die „Lange Straße“ ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und des Denkmalschutzes nicht möglich. Zwischen den Gebäuden „Lange Straße“ Nr. 3 und „Lange Straße“ Nr. 2 verläuft ein 3,00 m breiter Flurstücksstreifen, der eine schmale Zufahrt zu den überplanten Grundstücken sichert.

Ein Ausbau dieser Zufahrt für die Erschließung des Plangebietes ist nur möglich unter erheblichen Eingriffen in den denkmalgeschützten Bestand der Landarbeiterhäuser „Lange Straße“ möglich. Die Abstände zu den Gebäuden und die Grundstücksverhältnisse sowie das Erscheinungsbild des betroffenen Abschnitts der „Langen Straße“ müsste entscheidend verändert werden. Dieses ist aus denkmalrechtlichen Gründen in diesem Fall nicht möglich, da das geschützte Ensemble der „Langen Straße“ einmalig ist.

Im August 2024 hat eine weitere Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schwerin zur Erschließung über die L051 stattgefunden. Der Einmündungsbereich der inneren Erschließung abzweigend von der L 051 wurde daraufhin gemäß den Angaben des SBA direkt an den Fahrbahnrand der L 051 angeordnet und der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

Der Bereich wurde zudem vor Ort überprüft und festgestellt, dass eine befestigte Zufahrt mit einer Breite von 5 m im Bestand vorhanden ist. Für diese Zufahrt liegt eine Genehmigung des Straßenbauamtes Schwerin vom 06.02.2019 vor. Der Abstand zwischen den zu schützenden Bäumen der Lindenallee, gemessen im Geodatenportal und etwa in Stamm-Mitte beträgt ca. 18 m. Der Abstand zwischen Kronentraufen beläuft sich auf ca. 7 m, gemäß Messung im Geodatenportal. Da der geplante Wohnweg nicht für die Abfallentsorgung genutzt werden soll und keine Wendemöglichkeit für LKW enthalten soll, werden künftig nur Pkw und Fahrzeuge bis max. 7,5 t diese Zufahrt nutzen.

Um den Begegnungsverkehr dieser benötigten Nutzung zu ermöglichen und die Breite der geplanten Erschließungsstraße beizubehalten muss die Breite der Zufahrt auf 6 m ausgebaut werden. Gemäß nachfolgender Abbildung erfährt die zu schützende Lindenallee



Abb. 4: Vorhandene Zufahrt mit Kennzeichnung der Abstände

Ferner wurde die Einhaltung der Sichtweiten durch die Darstellung von Sichtdreiecken nachgewiesen (siehe Planzeichnung). Beim Ausfahren auf die Landesstraße L 051 ist der kreuzende Verkehr aus Richtung Wiebendorf bzw. aus Richtung Neu Gülze bzw. Bundesstraße B 5 gut einsehbar.

Da es sich an dieser Stelle um eine freie Strecke der L 051 handelt gilt hier die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL). Im Rahmen der ausführenden Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob in der untergeordneten Straße noch ein Tropfen erforderlich ist. Die übergeordnete Landesstraße ist in die Entwurfsklasse 4 eingestuft. In diesem Fall ist gemäß der RAL bei Anschlüssen EKL4/EKL 4 ein Tropfen vorzusehen.

4.2.1 Vorgaben zur Erschließung im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Straßenbauamt Schwerin (SBA)

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4a (3) BauGB wurden weitere Vorgaben des Straßenbauamts Schwerin zur Einhaltung vor/bei Ausführung der Anbindung an die L 051 genannt:

- Bei der Gestaltung und Vermessung der Anbindung der geplanten Zufahrt an die L 051 ist das Straßenbauamt Schwerin, SG 12 zu beteiligen. Eventuell notwendiger Grunderwerb ist durch den Vorhabenträger zu Gunsten des Landes MV (Straßenbauverwaltung) zu tätigen.
- Um den verkehrsgerechten Ausbau der künftigen Anbindung sicherzustellen, sind dem Straßenbauamt Schwerin die im weiteren Planungsablauf von einem Fachplanungsbüro für Straßenbau zu erstellenden detaillierten Planungsunterlagen für diesen Bereich vor Baubeginn zur Prüfen, Zustimmung und Freigabe vorzulegen.

- Entlang der L 051 stehen Alleebäume, welche einschließlich ihres Wurzelbereiches (Traufe + 1,5 m) gesetzlich geschützt sind.
- Mit der Erstellung der Zufahrt wird offensichtlich in den Wurzelbereich eingegriffen. Dafür ist eine Genehmigung der UNB unter Einbindung der Verbände erforderlich. (-> Die vorhandene Lücke zur Anbindung an die L 051 ist so breit, 12 m Kronentraufe und 18 m zwischen den Baumstämmen der angrenzenden Linden, dass die Alleelinden auch im Wurzelraum keine Beeinträchtigung oder Gefährdung zu erwarten ist. Vor Ausführung der künftigen Anbindung wird jedoch die Genehmigung der UNB unter Einbindung der Verbände eingeholt).
- Für eine Beurteilung der Arbeiten im Wurzelbereich sind dem SBA detaillierte Planunterlagen mit Darstellung des Beeinträchtigungsumfangs vorzulegen.
- Zu berücksichtigen ist auch der Dachverhalt, ob und in welchem Umfang für die Herstellung der Zufahrt eine Anpassung des Lichtraumprofils der Bäume erforderlich wird. Für die Arbeiten im Baumbereich gelten die aktuellen Richtlinien R SBB und die ZTV-Baumpflege.
- Die Landstraße L 501 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzansprüche aus, von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen, gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt.

Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Die Straßenverkehrsbehörde gibt folgende Hinweise zur baulichen Umsetzung der Anbindung an die L 051 vor:

- Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichen-plans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.
- Maßgebend für die Verkehrssicherung sind die StVO, die Richtlinien für die verkehrsrechtliche Sicherung von Arbeits-stellen an Straßen (RSA 21) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungs-arbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA 97), sie sollten Vertragsbestandteil sein/ werden.
- Zudem sollte der Auftraggeber die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A.2 berücksichtigen.
- Während der Baumaßnahme sind Vorkehrungen für die sichere Führung des Fußgänger- und ggf. Radverkehrs zu treffen, z. B. Aufrechterhaltung der erforderlichen Restbreite des Gehweges- und/oder Radweges oder Einrichtung eines Fußgängernotweges auf der Fahrbahn oder im Seiten-raum.
- Dies hat gegebenenfalls Auswirkungen auf den fließenden Verkehr und ist somit in die Planung einzubeziehen.
- Ebenfalls ist die Notwendigkeit der Ver- und Entsorgung (z. B. Abfallentsorgung / Heizöllieferungen etc.) sowie die Möglichkeit der Anfahrt von Rettungskräften (Feuerwehr, Rettungsdienst, Polizei) mit zu beachten.
- Werden die erforderlichen Anträge nicht rechtzeitig (allg. Einschränkungen mindestens 14 Tage vorher; Vollsperrungen mindestens 4 Wochen vorher) gestellt, ist eine recht-zeitige und abschließende Bearbeitung nicht möglich. Bei unzureichender / unvollständiger Antragstellung kann ein termingerechtes Genehmigungsverfahren ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden.

4.3 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Löschwasserversorgung

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden ist sicherzustellen.

Für die Flurstücke 85 und 83, Flur 3, Gemarkung Wiebendorf in Bengerstorf OT Wiebendorf ist die Löschwasserversorgung abgesichert. Im Postweg sind insgesamt drei Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150-m-Radius der mittleren Löschwasserentnahmestelle.

Der in der nachstehenden Abbildung dargestellte blaue Radius um die Löschwasserentnahmestellen entspricht dem notwendigen 150 m Radius. Berücksichtigt wurden nur Wasserentnahmestellen mit einem Mindestdurchmesser >100mm (ab H100), da nur diese die notwendige Durchflussmenge zur Löschwasserversorgung erreichen.

4.4.2 Trinkwasserversorgung

Hinweis des Fachdienstes 53 -Gesundheit- im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB

Sollten durch die Baumaßnahmen Trinkwasserleitungen betroffen sein (Beschädigung bzw. bauliche Erneuerung), ist zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 15, S. 2).

4.4.3 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Abwasser

Der Abwasserzweckverband Sude-Schaale ist für die Grundstücke in Wiebendorf von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit worden, so dass jeder Grundstückseigentümer sein anfallendes Schmutzwasser über normgerechte Kleinkläranlagen zu entsorgen hat, bzw. das anfallende Schmutzwasser in abflusslosen Sammelgruben auffängt und über den AZV Sude-Schaale abholen lässt.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hinsichtlich einer Bebauung im Plangebiet sind wasserrechtliche Vorschriften, insbesondere WHG, LWaG, Schutzgebietsverordnungen, zu beachten.

4.4.4 Boden- und Grundwasserschutz

Die nachfolgend aufgeführten Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundesbodenschutzgesetz und sind dementsprechend einzuhalten.

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Umwelt des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.
- Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Bodenmaterial, Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken (z.B. Wege, Baustraßen, Parkplätze) ist nachweislich geeignetes Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Die Verwertung von Bodenaushub oder Fremdboden beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V, §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV, DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731) zu erfolgen.

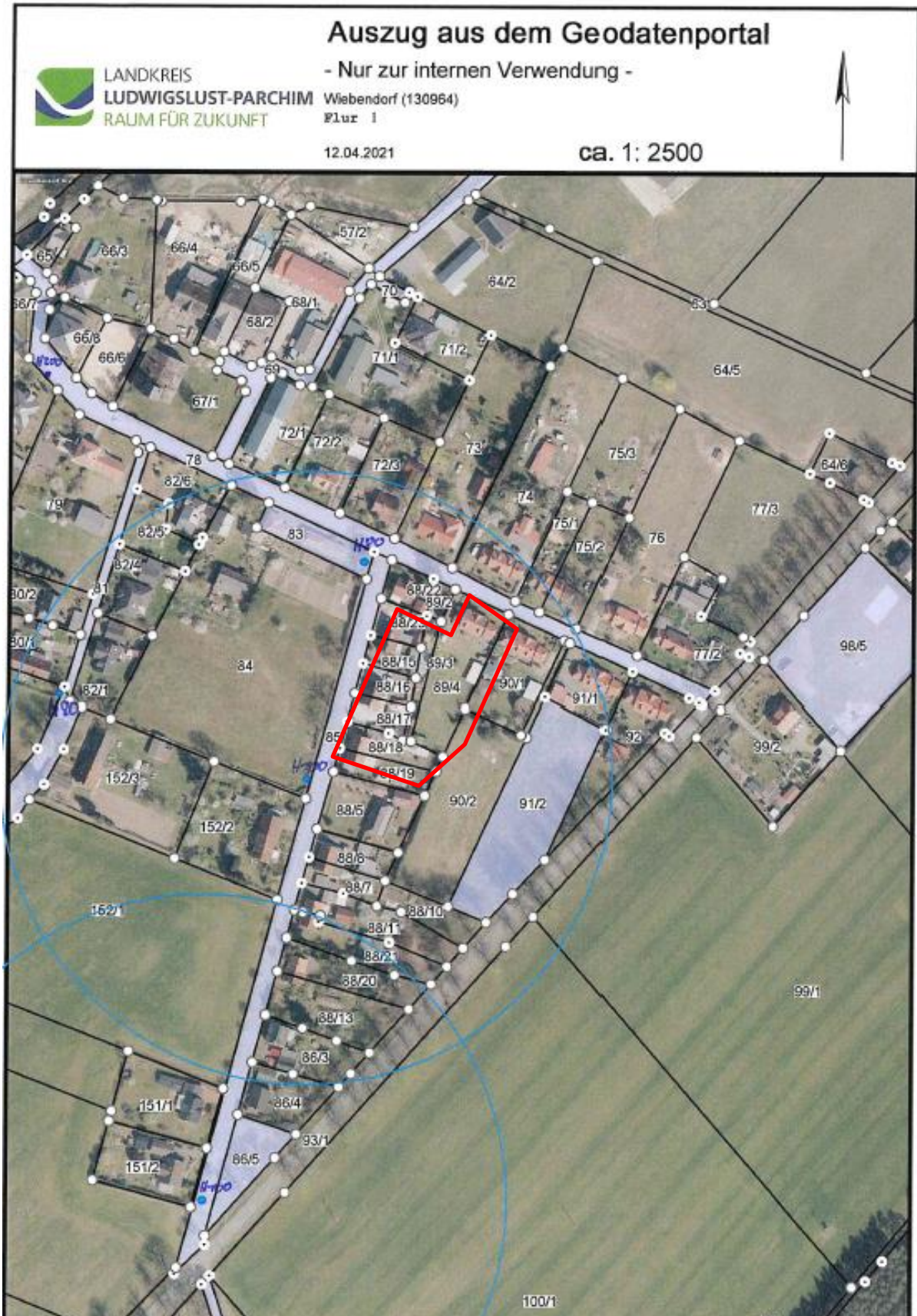


Abb. 5: Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestellen und 150-m-Radien (Quelle: Fachamt Brandschutz, Amt Boizenburg Land, 04/2021).

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich der Planung sind Baudenkmale in der Langen Straße Nr. 1 - 4 bekannt. Der Plangeltungsbereich schließt nördlich an die Grundstücke der unter Denkmalschutz stehenden **Landarbeiterhäuser, Lange Straße 1, 2, 3 und 4** an.

Die Gebäude stehen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die dazugehörigen Flurstücke grenzen direkt an das Plangebiet an. Die Kennzeichnung als Baudenkmale erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) als nachrichtliche Darstellung nach § 9 (1) 6 BauGB.

Die Vorgabe der unteren Denkmalpflegebehörde hinsichtlich der Höhe der geplanten Neubebauung wurde dahingehend beachtet, dass Festsetzungen über maximal zulässige Gebäudehöhen im Text (Teil B) getroffen wurden. Hinsichtlich ihrer Höheneinordnung im Gelände ist durch eindeutige Festsetzung zu sichern, dass diese die Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Baudenkmale nicht überschreiten. Diese ist mit Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m über anstehendem Gelände gesichert.

Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden, daher wurde ergänzend die textliche Festsetzung getroffen, dass an den nördlichen Grenzen des allgemeinen Wohngebiets zu den Flurstücken 82 und 84 (Baudenkmale Lange Straße 2 und 3) eine Bepflanzung in Form einer Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,60 m anzupflanzen ist.

Bengerstorf, den 14.10.2025



Die Bürgermeisterin
(Hannelore Mahnke)

