

© GeoBasis-DM/M-V 2022

Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31

„Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow

BEGRÜNDUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	3
4.2	PLANUNGEN DER STADT MARLOW	5
5.	FESTSETZUNGEN	5
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	6
5.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN	7
5.5	VERKEHRSLÄCHEN	7
5.6	FLÄCHEN MIT GEH- UND FAHRRECHTEN	7
5.7	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
5.8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
7.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	9
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	9
7.3	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	9
7.4	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	10
7.5	TELEKOMMUNIKATION	10
7.6	GASVERSORGUNG	10
8.	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	11
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	11
10.	TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ	12
11.	DENKMALSCHUTZ	12
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	13
12.1	LÄRMIMMISSIONEN	13
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	13
14.	ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFENTLICH- RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	13
15.	UMWELTRELEVANZ	14

Anlage 1 HanseGas – Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Durch den Abriss des maroden Wohngebäudes Haus 19, ist in direkter Marktlage im Zentrum der Stadt Marlow eine Baulücke entstanden. Diese Situation stellt einen städtebaulichen Missstand dar, den es möglichst kurzfristig zu beseitigen gilt. Um eine größere Ausnutzung des Grundstückes für eine ergänzende Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Wohnraumversorgung durch Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche zu verbessern, entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Alternativen zu dem gewählten Standort existieren nicht, da das Planungsziel im Zusammenhang mit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes steht.

Aus der Notwendigkeit, Wohnbauland für den Eigenbedarf bereitzustellen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marlow die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ beschlossen.

Planungsziel ist Schaffung von Baurecht im Zentrum der Stadt Marlow für eine mehrgeschossige Wohnanlage, bestehend aus 3 mehrgeschossigen Wohngebäuden mit gebäudeübergreifender Tiefgarage, Zufahrt, Stellplätzen, Grün- und Nebenanlagen.

Erforderlich Medien zur Ver- und Entsorgung befinden sich in der Straße „Am Markt“ und bieten beste Voraussetzungen für die Erschließung der Wohnbebauung. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Baulandreservefläche erfolgt eine Konzentration der Siedlungsstrukturen und damit eine Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterische Vorgaben werden anhand der städtebaulichen Strukturen und der Umgebungsbebauung ermittelt und festgesetzt.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen.

PLANVERFAHREN

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung der Stadt Marlow dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 i.V. mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Plangrundlage ist die Vermessung vom
Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lange Straße 50, 18 311 Ribnitz-Damgarten
Gemessen im Oktober 2020
Lagesystem: Gauß-Krüger 42/83
Höhensystem: DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Stadt Marlow
	Gemarkung	Marlow
	Flur 5,	Flurstück Nr. 188 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 27/1, und 192 sowie
	Flur 7	Teilfläche aus Flurstück Nr. 120/2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.560 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch Grün- und Gartenfläche am „ Grüner Steig “
im Osten :	durch das Wohngrundstück, Am Markt 20
im Süden :	durch den Marktplatz
im Westen :	durch die Wohngrundstücke, Am Markt 16 und 18

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Wohnbauflächen (brutto) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 bei 50%iger Überschreitung – max. 0,8)</i>	3.742,9 2.994,3	82,07
2.	Verkehrsfläche	474,7	10,41
3.	Fläche für Nebenanlagen	342,8	7,52
Gesamtfläche des Plangebietes		4.560,4	100,00

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN 2010 (RREP VP)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Stadt Marlow als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP VP folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Stadt Marlow ist im RREP VP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

(1) *In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.*

(6) *Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weite-*

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

ren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Das Plangebiet selbst hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion im Tourismusentwicklungsraum. Vorhandene touristische Infrastruktureinrichtungen und Planungen werden durch den B-Plan nicht erfasst bzw. beeinträchtigt.

3.2.4 Grundzentren

(1) Bad Sülze, Barth, Binz, Ducherow, Eggesin, Ferdinandshof, Franzburg / Richtenberg, Garz/Rügen, Gützkow, Heringsdorf, Löcknitz, Lubmin, Marlow, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe, Strasburg (Uckermark), Torgelow, Tribsees, Zingst und Zinnowitz sind Grundzentren (festgelegt gemäß den Kriterien in Abbildung 8). (Z)

(2) Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Die Planung bietet die Möglichkeit, Nutzungen zur Stärkung des Grundzentrums zu etablieren.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(3) Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)

(4) Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)

Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Die Stadt Marlow nutzt mit ihrer Planung Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung in der Kernstadt Marlow.

Die dem Bebauungsplan Nr. 31 verfolgten Planungsziele der Stadt Marlow entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Die Entwicklung erfolgt in zentraler Ortslage, was eine rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Die Stadt Marlow ist im RREP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

(1) Insbesondere in den Ländlichen Räumen sollen die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Zweige der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden

(3) Auch außerhalb der Landwirtschaftsräume sollen landwirtschaftliche Betriebe erhalten und entwickelt werden. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche soll soweit wie möglich vermieden und die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft soll gefördert werden. Bei einem notwendigen Entzug von Flächen soll die Existenz betroffener Betriebe möglichst nicht gefährdet werden.

Da die Planung ausschließlich eine Fläche im Innenbereich der Kernstadt Marlow umfasst, sind Belange der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei nicht betroffen.

4.2 PLANUNGEN DER STADT MARLOW

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen. Eine notwendige geringfügige Anpassung der Wohnbauflächenausweisung erfolgt im Wege der Berichtigung.

5. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung des Plangeltungsbereiches dient dem Ziel der Schaffung von Baurecht zur Schließung einer innerstädtischen Baulücke und mit der Möglichkeit einer Wohnraumerweiterung auf ungenutzten Grundstücken im Innenbereich.

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortstypischen Bauweisen.

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Umgebungsbereich des Plangebietes wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden durch die Planung ausgeschlossen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung von zeitgemäßen, barrierefreien Wohnraum in zentraler Lage der Stadt Marlow, um den Bedarf an Wohnungen im Stadtgebiet abdecken zu können. Dies erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Nachverdichtung, hier insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen, wie Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus diesem Planungsziel der Stadt. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt direkt über die Straße „Am Markt“. Auf dem Grundstück wird nur eine private Verkehrsfläche für den Rettungs- und Lieferdienst sowie für die Anlieger vorgesehen. Auf Grund dieser eingeschränkten verkehrlichen Erschließung wird eine Ansiedlung von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr, wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird, ausgeschlossen.

In Marlow konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen im Rathaus der Stadt Marlow, Am Markt 1, darüber hinaus besteht kein Bedarf.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Durch die Verabschiedung des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes wurde die Voraussetzung für mehr Flexibilität zu Gunsten des Wohnungsbaus geschaffen. Dafür wurden die bisher bestehenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte geändert.

Da der Bebauungsplan gezielt auf den Wohnungsbau abstellt und eine Baulücke im Zentrum der Stadt Marlow überplant, wird die Neuerung zur Erleichterung des Wohnungsbaus genutzt und die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

Damit dürfen maximal 60 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ zulässigen Grundflächen der Hauptnutzungen innerhalb der Baugrenzen zu realisieren sind. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. dient der funktionsbedingten Errichtung baulicher Nebenanlagen wie (überdachte) Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude, Abstellflächen.

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für die Wohnanlage die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Für die Bereiche 1 und 2 werden 3 Vollgeschosse und ein Untergeschoss (Garagengeschoss) festgesetzt. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach) und der Dachneigung (35° - 45°) wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude in das Stadtbild und in die Umgebungsbebauung einfügen.

Da die Festsetzungen für den Bereich 3 ausschließlich für ein Untergeschoss, welches als Garagengeschoss ausgebaut werden soll gelten, wurde für den Bereich nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche ist Planbestandteil.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN / HÖHENBEZUG

Die maximale Gebäudehöhe wird als absolute Höhe NHN im Höhensystem DHHN 92 festgesetzt und orientiert sich für die drei Wohngebäude an der Firsthöhe der benachbarten Wohngebäude „Am Markt“. Für das Untergeschoss wird als Gebäudehöhe die Höhe der konstruktiven Decke festgesetzt, das entspricht hier in etwa der vorhandenen Geländehöhe.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:

- bei den Sattel- und Krüppelwalmdächern ist dies die Höhe der äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen und
- bei dem Flachdach ist dies die Höhe des obersten konstruktiven Abschluss (OF Stahlbetondecke) des Untergeschosses/Garagengeschoss.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Auf Grund der geplanten Tiefgarage ist im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig

Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen und einem Untergeschoss (Untergeschoss/Garagengeschoss) zu errichten. Durch die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abgegrenzten Bereiche 1 und 2, in denen 3 Vollgeschosse zugelassen werden, wird die lockere Bauweise der Umgebungsbebauung angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Terrassen einschließlich Brüstungen sowie befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf der dafür im Plan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig, um auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung zu erreichen.

5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Stellplätze in Garagen sind nur im Untergeschoss der Gebäude (Garagengeschoss) zulässig

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze/Carports nur auf der dafür im Plan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die ausgewiesenen Stellplätze dienen der Bedarfsabdeckung aus der Wohnnutzung, Gebäude Am Markt 17 und 18.

Durch die Abdeckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes auf den Grundstücken des Plangebietes wird gewährleistet, dass kein öffentlicher Parkraum in Anspruch genommen werden muss. Hierdurch wird die angespannte öffentliche Parksituation im Stadtzentrum entspannt.

HINWEIS

Carports sind überdachte Einstellplätze, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und über zumindest vier Pfosten verfügen, auf denen ein Dach ruht. Gemäß Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO) zählen Carports zu den offenen Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

5.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan wird eine private Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt. Diese Verkehrsfläche bindet an die öffentliche die Straße „Am Markt“ an.

Diese Verkehrsfläche dient im Wesentlichen der Zufahrt zu den geplanten Wohngebäuden für Liefer- und Rettungsdienste und als Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen der vorhandenen Wohnbebauung „Am Markt“ 17 und 18.

Im Bereich der Verkehrsfläche werden zwei weitere Stellplatzflächen für Besucher vorgesehen.

5.6 FLÄCHEN MIT GEH- UND FAHRRECHTEN

Zur Mitnutzung der Verkehrsflächen durch die Anlieger wird für private Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Ebenso wird der Zugang zu den rückwärtigen Grün- und Gartenflächen des Flurstücks 27/1 für die Anlieger durch ein Gehrecht gesichert.

5.7 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

SCHOTTERGÄRTEN

Gemäß § 8 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor und wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz.

Der Boden darunter wird oftmals komplett entfernt und mit einem Vlies, teilweise aber auch mit einer Teichfolie verschlossen beziehungsweise versiegelt, um zu verhindern, dass Unkraut zwischen den Steinen wachsen kann.

Sie sind schlecht für den Artenschutz und die Artenvielfalt und sie wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Darüber hinaus können sie bei Starkregen schwere Schäden an Häusern an-

richten. Aufgrund der bei Schottergärten fehlenden Pflanzen fehlt es Insekten und Vögeln an Nahrung, Versteckmöglichkeiten und Nistplätzen.

Als Maßnahme zum Natur-, Boden- und Klimaschutz wird daher im Plan festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass das Anlegen von Schottergärten nicht zulässig ist.

BÄUME IM PLANGEBIET

Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind zu erhalten, da sie von großer Bedeutung für das innerstädtische Klima sind und dem Artenschutz dienen.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Die im Plangebiet vorhandenen Nebengebäude werden im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Zum Schutz der eventuell vorhandenen geschützten Brutvogelarten hat der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden vorzusehen.

5.8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Stadt Marlow im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Da Gauben zu den untergeordneten Bauteilen im Dachbereich gehören, wurde festgesetzt, dass sie abgesetzt vom First des Hauptdaches anzuordnen sind.

Als Teil der Freiraumgestaltung zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist das Flachdach der Tiefgarage zu begrünen.

FASSADEN

Mit der zulässigen Auswahl von Baustoffen für die Fassadengestaltung können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht ortstypisch und deshalb nicht zulässig.

NEBENANLAGEN

Die Festsetzung, Nebenanlagen zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

SICHT- UND WINDSCHUTZWÄNDE

Da von Sicht- und Windschutzwänden Wirkungen wie von baulichen Anlagen ausgehen können, wurden sie als Grundstückseinfriedungen ausgeschlossen.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die geplante Bebauung wird über die Straße „Am Markt“ erschlossen. Für die im Plan festgesetzte private Verkehrsfläche, entfällt die Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“, da hier der Grundstückseigentümer für den Ausbau und die Nutzungsregelungen verantwortlich ist. Es wird aber empfohlen, auch hier verkehrsberuhigte Maßnahmen und entsprechende Regelungen vorzusehen.

Für die Planung der verkehrlichen Erschließung sind die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik einzuhalten, so dass ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Es sind ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten und ausreichende Sichtweiten vorzusehen, um ein gefahrenarmes Ein- bzw. Ausfahren zu ermöglichen.

Eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV ist für die private Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Im Rahmen zukünftiger Bauphasen sind die Einschränkungen für den Verkehr und die Anwohner so gering wie möglich zu halten.

RUHENDER VERKEHR

Für die geplante Wohnanlage ist im Untergeschoss eine hausübergreifende Tiefgarage vorgesehen, um hier die erforderlichen Stellplätze für die Mieter der Wohnungen bereitzustellen. Zudem werden auf der privaten Verkehrsfläche 2 Stellplätze für Besucher angeordnet.

Für die Mieter der Wohngebäude Am Markt 17 und 18 werden im Plangebiet 11 Stellplätze vorgesehen. Hierfür ist im Plan eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Vornutzung erschlossen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz in der Straße „Am Markt“ und wird über die Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ sichergestellt.

7.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigungspflicht liegt beim Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze (AWZV). Dieser betreibt das öffentliche Leitungssystem für Schmutz- und Niederschlagswasser. Das häusliche Abwasser und das gesammelte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen sind getrennt und nach Maßgabe des Beseitigungspflichtigen den öffentlichen Leitungen zuzuführen.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist im Rahmen der Objektplanung durch den Bauherren zu planen und mit dem AWZV abzustimmen.

7.3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Die Niederschlagswasserbeseitigung obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohnquartier anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Markt“ abzuleiten.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Objektplanung durch den Bauherren zu planen und mit dem AWZV abzustimmen. Dabei sind die vorhandenen Kapazitäten bezüglich einer Ableit-Mengenerhöhung zu prüfen.

Mit dem AWZV ist abzustimmen, ob eine Behandlung des eingeleiteten Niederschlagswassers vor Einleitung zu erfolgen hat. Der AWZV prüft, ob die Anpassung einer bereits vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig ist.

Im Rahmen der weiteren Objektplanung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Dabei ist zu differenzieren, von welchen überbauten Flächen das Niederschlagswasser gesammelt und abgeleitet werden soll. Hierbei ist zwischen Gehwegen, Verkehrsflächen, Dachflächen und sonstigen Flächen zu unterscheiden.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und erlaubnispflichtig.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

7.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz.

Der Leitungsbestand der E.DIS Netz AG befindet sich überwiegend in der angrenzenden Straße „Am Markt“ und als Hausanschlussleitungen.

Der Leitungsbestand ist in der Erschließungsplanung zu beachten und die Planung mit der E.DIS AG abzustimmen.

Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, ist dies rechtzeitig mit dem Anlagenbetreiber abzustimmen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

7.5 TELEKOMMUNIKATION

Der Ausbau und die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen können durch den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.6 GASVERSORGUNG

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Anlagenbestand der HanseGas GmbH.

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Leitungsbestand befindet sich in der angrenzenden Straße „Am Markt“ und ist in der Erschließungsplanung zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch die Baufirma eine aktualisierte Leitungsauskunft einholen.

Bei Arbeiten in der Nähe der Versorgungsanlagen ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen muss stets gewährleistet sein.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

In der Straße „Am Markt“, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, befindet sich der Unterflurhydrant Nr. 18.042 mit einem Durchlass von 65 m³/Stunde.

Zudem befinden sich im 300 m – Umfeld des Plangebietes weitere Hydranten mit einer ähnlichen Leistung.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH - Boddenland- besteht nicht.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

BODENSCHUTZ

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

MUNITION

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind dem Planungsträger nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@ljbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

ATTLASTEN

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

ENTSORGUNG AUF DER BAUSTELLE

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

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

ENTSORGUNG VON HÄUSLICHEN ABFÄLLEN

In der Stadt Marlow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß S 6 der AbfS.

Ein Befahren der Privatstraße im Plangebiet mit Müllfahrzeugen ist ausgeschlossen. Die Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß S 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße „Am Markt“ so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

10. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Das Vorhaben befindet sich **nicht** in einer Trinkwasserschutzzone.

Grundwasserabsenkungen, ggfs. notwendig für die Errichtung der Tiefgarage, sind Gewässerbenutzungen im Sinne S 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. S 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder die Errichtung der Tiefgarage, sind gemäß S 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen. Ebenfalls ist zu prüfen, ob die geplante Tiefgarage im Grundwasser liegen würde. Sie könnte somit eine Gewässerbenutzung im Sinne des S 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG (Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen) darstellen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen bei unteren Wasserbehörde einzureichen

Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß S 5 WHG wird hingewiesen.

Die Neuerrichtung von Anlagen ist in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

11. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich **keine** Baudenkmale.

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BODENDENKMALE

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Jegliche Erdeingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen daher der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der Umgebungsbebauung und angrenzender Nutzungen nicht zu erwarten.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In den Randbereichen des Plangebietes und im Plangebiet selbst befinden sich Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

14. ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

15. UMWELTRELEVANZ

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13a BauGB, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt

- ca. 400 m westlich des GGB DE 1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“
- ca. 400 m westlich des VSG DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“.

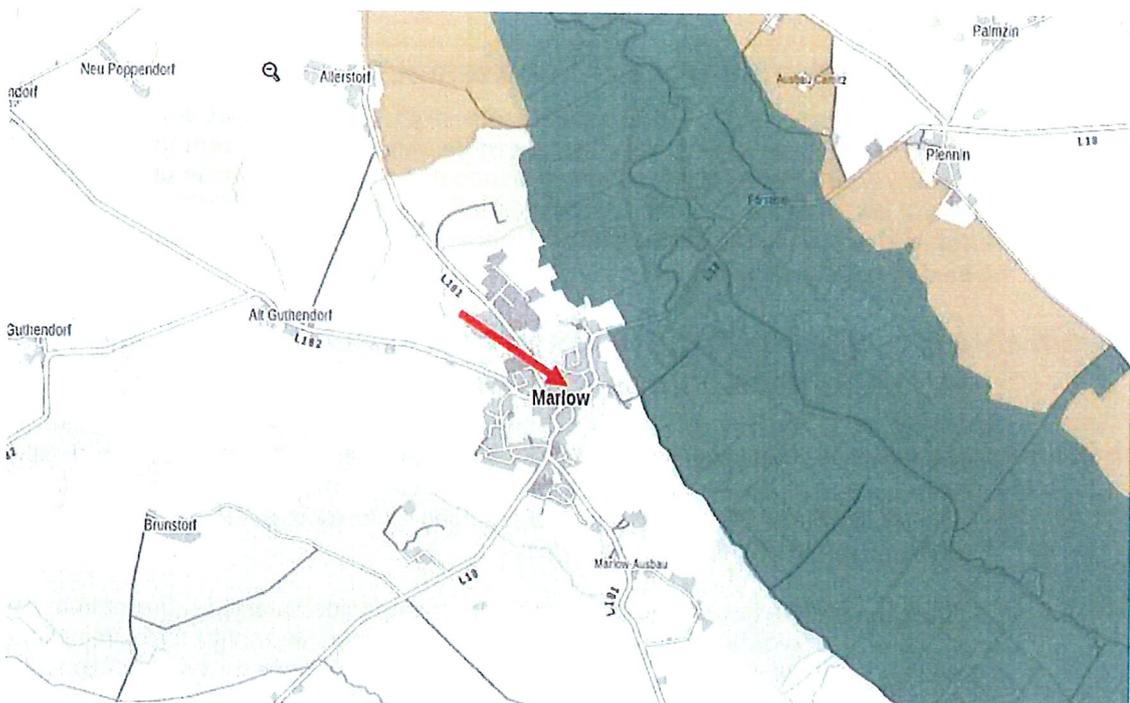


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2022.

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Zielarten der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sind jeweils eng strukturgebunden bzw. benötigen störungsarme Lebensräume abseits von Siedlungen. Für diese übernimmt das Plangebiet, als kleine Freifläche im Siedlungsbereich, keinerlei Habitatfunktion. Im übertragenen Sinne gilt dies auch für die Zielarten des europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“, deren Prüfbereiche auf Grundlage der AAB-WEA 2016 max. 7 km betragen und deren essenziellen Lebensraumelemente von der Planung lagebedingt mitten in der Stadt nicht betroffen sein können. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der umgebenden Natura2000-Kulisse sind somit ausgeschlossen.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die Anlage von Wohnbauflächen abgestellt. Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind Wohngebäude, Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 4.560 m² großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen. Für die neu hinzu kommende Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 (einschl. max. 50%-iger Überschreitung) maximal 3.743 m². Von der Versiegelung betroffen sind durch bereits erfolgten Abriss eines maroden Wohngebäudes entstandene Freiflächen innerhalb eines Siedlungsbereiches. Diese waren teilweise langjährig voll- bzw. teilversiegelt. Die derzeit vorhandene Situation lässt sich am ehesten als Mischung aus den Biotoptypen PEU „Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise Spontanvegetation“ und PER „Artenarmer Zierrasen“ klassifizieren. Der im nördlichen Teil vorhandene Hausgarten mit vorrangig Obstgehölzen bleibt erhalten. Insofern beansprucht die Planung keine bislang unversiegelte, naturnahe Fläche, sondern zielt auf die Intensivierung einer langjährig anthropogen vorgemerkten Siedlungsfläche. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten bzw. vorgeprägten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht zur Ergänzung der ortsnahen Wohnbebauung einen ehemals zu Teilen bebauten, städtischen Hinterhof.

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Von dem Gelände geht infolge der langjährigen anthropogenen Vorprägung, der innerörtlichen Lage und der siedlungstypischen Grünstrukturierung eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Ein Potenzial als Nahrungshabitat oder Ruhestätte für Rast- und Zugvögel ist lage- und strukturbedingt ausgeschlossen. Gegebenenfalls für Brutvögel relevante Grünstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes bleiben erhalten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bebauung insofern nicht entgegen.

Von den Nebengebäuden im Bestand geht derzeit keine Habitatfunktion für Fledermäuse und Vögel aus, dies erübrigt die Anlage von Ersatzquartieren.

Gleiches gilt nutzungsbedingt für Reptilien, Amphibien, Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die eingeschränkte biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch die Innenhofnutzung.

Der Baumbestand aus Obstgehölzen im nördlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten.

Durch die zukünftige Nutzung der als WA im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entstehen auf dem Innenhofgelände neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zierrasenflächen. Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 31 betrifft innerörtliche, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird angesichts der GRZ 0,6 zur zusätzlichen Beanspruchung von stark anthropogen vorgeprägter Siedlungsfläche führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13a BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,6 am kleinstädtisch typischen Bestand orientiert. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die Einschränkung der baulichen Tätigkeit durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet die Erhaltung des Baumbestandes im nördlichen Plangebiet. Diese Grünstruktur wird zur (lokalen) Erhaltung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich äußerst kleinräumig. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht.

**Begründung zum B-Plan Nr. 31 „Wohnbebauung Am Markt“ in Marlow
der Stadt Marlow**
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : ...21.09.2022...

Ausgefertigt am : *22.09.2022*

