



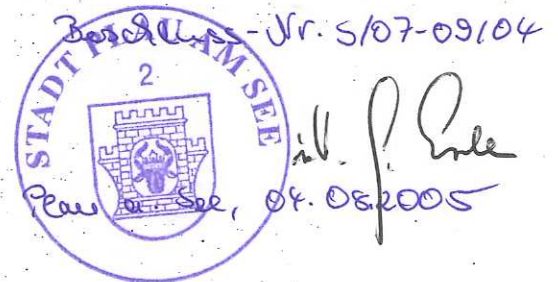
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.2.1

- Wohngebiet Quetziner Straße -
- 1. ÄNDERUNG -

der Stadt Plau am See

Satzungsbeispiel von
27.07.2005



Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2
19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2a
19395 Plau am See

02. Juni 2005
08. April 2005
20. Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes**
 - 1.1** Planungsanlass und -absichten
 - 1.2** Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3** Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4** Gebietsabgrenzung, Lage und Zustand des Gebietes
- 2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 2.1** Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften / Lärmschutz
 - 2.2** Erschließung des Plangebietes
 - 2.2.1** Verkehrsflächen
 - 2.2.1.1** Straßen und Wege
 - 2.2.1.2** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 2.2.2** Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 2.2.2.1** Trinkwasserversorgung
 - 2.2.2.2** Gasversorgung
 - 2.2.2.3** Elektroenergieversorgung
 - 2.2.2.4** Fernmeldeanschluss
 - 2.2.2.5** Schmutzwasserentsorgung
 - 2.2.2.6** Niederschlagswasserentsorgung
 - 2.2.2.7** Löschwasserversorgung
 - 2.2.3** Erschließungskosten
 - 2.2.4** Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.3** Umweltbericht und allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG

1. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und -absichten

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4.2.1 „Wohngebiet Quetziner Straße“ sieht im nördlichen Bereich (nördlich der Straße „Am Köpken“) Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser) und im südlichen Bereich Geschosswohnungsbau und Reihenhausbau vor. Mit dieser Ausweisung wäre die Möglichkeit für die Schaffung von ca. 450 Wohnungen gegeben.

Nach den Erfahrungen der letzten Jahre besteht für den Geschosswohnungsbau und für geschlossene, eingeschossige Wohnanlagen kein wesentlicher Bedarf. Für die Errichtung von Einfamilienhäusern ist demgegenüber nach wie vor Nachfrage vorhanden. Die Nachfrage ergibt sich aus den beiden Reha-Kliniken und dem Fachkrankenhaus mit ca. 700 Mitarbeitern, aus Zuzüglern aus dem gesamten Bundesgebiet aufgrund des besonderen Standortes am Plauer See und aus der eigenen Bevölkerung mit dem Wunsch nach einem Eigenheim.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 wird dieser Nachfrage Rechnung getragen.

Die geschlossene I- und II-geschossige Bebauung wird weitgehend in I-geschossige, offene Bebauung geändert. Hiervon ausgenommen sind die vorhandene Reihenhausbau der Straße „Am Köpken“, der Geschosswohnungsbau südlich des „Frohnener Weges“ und die Bebauung rund um den „Gustav-Barday-Platz“.

Mit diesen Änderungen in der Bebauung können im Änderungsgebiet ca. 170 Wohnungen entstehen. Diese Anzahl entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Im gesamten Plangebiet Nr. 4.2.1 reduziert sich die Anzahl der möglichen Wohnungen von 450 auf ca. 250.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird ein SO-Gebiet für einen Verbrauchermarkt und einen Getränkemarkt festgesetzt.

◦ Genehmigung des vorlaufenden B-Planes.

Der B-Plan Nr. 4.2.1 wurde mit Schreiben vom 20.05.1996 vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AZ: VIII 231C – 512.113 - 60061 (4.2.1) durch Fristablauf genehmigt.

Der Genehmigungsbescheid wurde mit der Empfehlung zu einigen Änderungen erteilt.

Empfehlungen:

1. Immissionsschutz

- Die Stadt Plau am See hat aufgrund der zu erwartenden Immissionsschutzprobleme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Landeshygieneinstitut vom 18.10.1993). Im Rahmen dieses Lärmschutzgutachtens wurden die einzelnen Konfliktbereiche untersucht und mögliche Lärmschutzmaßnahmen benannt. Ob die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand (Höhe 3 m) ausreichend ist, um an der Grenze zur Wohnbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, wurde durch die Stadt nicht nachgewiesen. Somit war nicht nachvollziehbar, ob die hier vorgesehene Schutzmaßnahme eine Einhaltung der Orientierungswerte gewährleistet. Durch die Stadt Plau am See ist dieses anhand einer Lärmprognose nachzuweisen. Sollten in Auswertung der Lärmprognose weitere Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sein, so sind diese im Bebauungsplan festzusetzen und in der Begründung zu beschreiben.
- Eine hinreichende Abwägung der Lärmschutzproblematik gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See ist anhand der Verfahrensunterlagen nicht nachvollziehbar. Es ist zu prüfen, ob eine Abwägung dieser Problematik im Aufstellungsverfahren stattgefunden hat. Sollte dieses bisher nicht geschehen sein, so ist im Rahmen eines Beitrittsbeschlusses zur Satzung eine ergänzende Abwägung vorzunehmen.
- Aus der Begründung zum Bebauungsplan ist ersichtlich (siehe Pkt. 5), dass die Festsetzung eines Teilbereiches als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgte. Dieses ist jedoch unzulässig. Durch die Stadt Plau am See sind daher in die Begründung zum Bebauungsplan ergänzende Aussagen aufzunehmen, die die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO aus planungsrechtlicher Sicht rechtfertigen.
- Aus den Verfahrensunterlagen ist ersichtlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand als Lärmschutzwall noch 100 m nördlicher Richtung (außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1) weitergeführt werden soll. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Lärmschutzwalls soll über den Bebauungsplan Nr. 4.2 der Stadt Plau am See geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 4.2 befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren; die planungsrechtliche Zulässigkeit des Lärmschutzwalls ist somit zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gegeben. Daraus folgt, dass das Wohngebiet Quetziner Straße zur Zeit nicht ausreichend vor den Emissionen der Bundesstraße 103 geschützt ist. Eine Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.2.1 setzt die Planreife gemäß § 33 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.2 voraus. Nur so kann sichergestellt werden, dass bei „Aufnahme der Nutzung“ im Wohngebiet Quetziner Straße ein ausreichender Schutz vor den Emissionen der B 103 durch die Realisierung des Lärmschutzwalls gewährleistet ist.

2. Abwägung

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadtverordnetenversammlung muss sich in der Abwägung mit allen vorgebrachten Anregungen und Bedenken befassen einschließlich derjenigen, die vor Beginn und nach Ende der Auslegungsfrist eingegangen sind.

Die Abwägung muss detailliert nachvollziehbar sein.

In die Abwägung müssen die nach Lage der Dinge in Betracht kommenden Belange eingestellt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass von der Stadtverordnetenversammlung alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange im Planaufstellungsverfahren ermittelt und in die Abwägung einbezogen werden.

Die Abwägung ist grundsätzlich unvollständig (Abwägungsdefizit), wenn nicht hervorgeht, welche (Art und Weise) Bedenken und Anregungen Berücksichtigung finden bzw. aus welchen Gründen eine Berücksichtigung nicht erfolgen kann.

Die Anforderungen beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das im Plan zum Ausdruck gebrachte Abwägungsergebnis.

Aus der Verfahrensakte ist ersichtlich, dass das Abwägungsmaterial nur zum Teil richtig zusammengestellt wurde. Das Abwägungsmaterial ist daraufhin zu bewerten, ob die Zugehörigkeit oder Nichtzugehörigkeit zum Kreis der abwägungsrechtlichen Interessen gegeben ist. Diese sachgerechte Beschränkung geht aus der Beschlussvorlage zur Abwägung vom 20.09.1995 bzw. vom 28.02.1996 nicht hervor. Des weiteren sind nicht alle im Abwägungsvorgang ermittelten wesentlichen Belange im Ergebnis der Abwägung sachgerecht berücksichtigt worden (s. u. a. Stellungnahme des Landkreises Lübz vom 09.02.1994, Gesundheitsamt, Bauamt).

- In die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind alle im Planaufstellungsverfahren ermittelten, von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Hierzu zählen u. a. auch die durch die vorgelegte Planung berührten Belange des Immissionsschutzes (Pkt. 1) sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung hat nicht stattgefunden und ist somit nachzuholen.

3. Planzeichnung / Begründung

- Im Bebauungsplan wurde für Teile des allgemeinen Wohngebietes die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 WE) festgesetzt. Dieses ist jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur aus besonderen städtebaulichen Gründen möglich. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind durch die Stadt Plau am See in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

- Im Bebauungsplan wurde für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes eine GRZ von 0,8 festgelegt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist das Überschreiten der Obergrenzen des Abs. 1 nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig. Diese besonderen Voraussetzungen sind durch die Stadt Plau am See in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Der vorgelegte Bebauungsplan Nr. 4.2.1 der Stadt Plau am See ist unter Anwendung der EAE 85 daraufhin zu überprüfen, ob den Belangen des Verkehrs entsprochen wurde. Dieses betrifft insbesondere die Planstraßen A (Stichstraße von 140 m ohne Wendemöglichkeit), K sowie den Weg Nr. 10.
Des weiteren ist die öffentliche Straßenverkehrsfläche eindeutig von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abzugrenzen.
- 4. Den vorgelegten Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4.2.1 der Stadt Plau am See lag das Auslegungsexemplar der Planzeichnung und der Begründung (öffentliche Auslegung vom 27.07.1995 bis 11.08.1995) nicht bei. Somit konnte nicht geprüft werden, ob der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt worden ist.

Die mit dem Genehmigungsbescheid gegebenen Hinweise werden bei der Bearbeitung des Änderungsplanes berücksichtigt.

zu 1. Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde im Änderungsplan neu bewertet.
Erforderliche Schutzmaßnahmen wurden auf der Grundlage der Lärmprognose vom 06.04.2005 in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes festgesetzt.

zu 2. Abwägung

In die Abwägung werden alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange einbezogen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

zu 3. Planzeichnung / Begründung

- Eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird nicht mehr festgesetzt.
- Die GRZ in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 17 Abs. 1 Bau NVO mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- Die Belange des Verkehrs werden unter Anwendung der EAE 85/95 berücksichtigt.
Die Straße K (jetzt Schäfergarten) wird als durchgängige Straße festgesetzt.
Der Weg Nr. 10 (jetzt Rosenplan) wird mit Anschluss an den „St.-Jürgen-Weg“ ebenfalls durchgängige Straße.

- Die Straße A (jetzt Drinkelgrund) ist im Bereich der „Quetziner Straße“ (angrenzend) als Wendeschleife ausgebaut.
Die Straße befindet sich im nördlichen Teil des B-Planes 4.2.1 außerhalb des Änderungsplanes.

zu 4. Verfahrensunterlagen

Dieser Hinweis wird beachtet.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung

Im Rahmen der Planungsanzeige wird vom Amt für Raumordnung und Landesplanung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 4.2.1 mit Schreiben vom 09.01.2004 folgendermaßen Stellung genommen:

Bewertungsergebnis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 „Wohngebiet Quetziner Straße“ kann unter Beachtung nachstehender Maßgabe mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung zur Vereinbarkeit gebracht werden.

Maßgabe:

Die Geschossfläche für den Verbrauchermarkt im Sondergebiet darf max. 1.500 m² nicht überschreiten. Das Sortiment ist auf die Lebensmittelversorgung zu begrenzen, zentrumsrelevante Sortimente sind auszuschließen.

Hinweise:

Der Flächennutzungsplan ist zu überarbeiten.

Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wird nach Vorlage des Bebauungsplanes übergeben.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 Wohngebiet Quetziner Straße“ vom 17.11.2003 mit städtebaulichem Konzept, M 1 : 2 000, Planungsstand Oktober 2003.

Um den Bedarf an eingeschossigem Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) besser nachzukommen, soll u. a. der zweigeschossige Wohnungsbau reduziert werden. Des Weiteren soll das im südlichen Bereich gelegene MI/WA-Gebiet als Sondergebiet Verbrauchermarkt mit einer Geschossfläche von 1.500 m² - unter Ausschluss von zentrumsrelevanten Sortimenten – festgesetzt werden.

Aus diesen Änderungen ergeben sich geringfügige Verlegungen der Verkehrswege. Die dadurch möglichen Lärmbeeinträchtigungen sollen im Rahmen einer Immissionsprognose ermittelt und entsprechend berücksichtigt werden.

Raumordnerische Bewertung

Die Überarbeitung der Festsetzung der Wohnbaustandorte (Zurückzonierung) entsprechend dem aktuellen Bedarf wird mitgetragen, zumal bereits in der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.12.1992 eine Überdimensionierung des Wohnungsbaues angemahnt wurde. Anders verhält es sich mit der Festsetzung des Einzelhandels im Plangebiet. In der gemeinsamen Beratung mit dem Arbeitsministerium am 02.09.2003 in Plau am See wurde herausgearbeitet, dass die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 zu einem Sondergebiet – Einzelhandel – Agglomeration im peripheren Bereich führt und Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung haben wird. Durch die Stadt wurde dargelegt, dass es sich um eine Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters aus der zentrumsnahen „Plauerhäger Straße“ mit einer von dem Discounter geforderten Geschossflächenerweiterung auf 1.500 m² handelt. Um die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu verringern, sollte unbedingt eine Sortimentsbegrenzung auf Lebensmittelversorgung erfolgen und zentrumsrelevante Sortimente im Plan Textteil – B ausgeschlossen werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1 macht auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 1. Änderung betrifft folgende Bereiche:

- Im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt.
Im Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich Wohnbauflächen dargestellt.
- Im westlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zeitnah (innerhalb von 2 Jahren) geändert. Der Bebauungsplan wird vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht, da die Änderung des Bebauungsplanes aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet ist ca. 10,7 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Am Köpken“,
im Osten und Süden durch die „Quetziner Straße“
und im Westen durch die Bundesstraße 103.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung /
Örtliche Bauvorschriften / Lärmschutz

° Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten I- und II-geschossigen Bebauungen werden weitgehend in I-geschossige, offene Bebauungen geändert. Hiervon ausgenommen sind die vorhandene Bebauung südlich des „Frohner Weges“ und die Bebauung rund um den „Gustav-Barday-Platz“. Für den „Gustav-Barday-Platz“ wird offene und geschlossene II-geschossige (zwingende) Bebauung festgesetzt. Dieser Bereich soll sowohl von der Art und vom Maß als auch von der Funktion Zentrumsfunktion für das gesamte Wohngebiet übernehmen. In den Erdgeschosebenen der Gebäude können kleinere Versorgungseinrichtungen und –läden untergebracht werden.

Die Platzgestaltung mit Wasserspiel oder Brunnen sollte eine Beziehung zur Wasserheilkunst von Gustav Barday herstellen.

SO-Gebiet „Verbrauchermarkt“

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 10.500 m² große Fläche für ein Sondergebiet für einen Verbraucher- und Getränkemarkt festgesetzt.

Diese Ausweisung wird mit der Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters aus der „Plauerhäger Straße“ mit einer vom Discounter geforderten Bruttogeschossflächen-erweiterung auf 1.500 m² begründet. Diese Ansiedlung im Plangebiet führt zu einer weiteren Agglomeration des Einzelhandels an der nördlichen Peripherie der Stadt. Um negative Auswirkungen auf die Altstadtentwicklung zu verringern, werden innenstadtrelevante Sortimente, außer Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-artikel im Textteil B ausgeschlossen.

Nach dem vorliegenden Fachplan Einzelhandel¹ für die Stadt Plau am See und unter Berücksichtigung des neuen „Sky-Marktes“ an der „Quetziner Straße“ besteht hinsichtlich des Verkaufsflächenbestandes noch eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung im Vergleich zu entsprechenden Unterzentren in den alten Bundes-ländern. Auf je 1.000 Einwohner der Stadt Plau am See entfallen:

- Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 450 m² (500) Verkaufsfläche
- Nichtlebensmittelbereich ca. 840 m² (1.000) Verkaufsfläche.

(in Klammern – Werte vergleichbarer Unterzentren in den alten Bundesländern)

Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Urlauberversorgung (356.392 Besucherüber-nachtungen im Jahr 2004) ist eine Erweiterung der Verkaufsflächenausstattung noch vertretbar. Die Kaufkraftbindung durch den Plauer Einzelhandel beträgt laut Fachplan Einzelhandel für den Nahrungs- und Genussmittelbereich ca. 63 – 64 % und für den Nichtlebensmittelbereich ca. 50 – 51 %.

Mit der Ausweisung des neuen Verbrauchermarktes soll die Kaufkraftbindungs-quote für Plau am See weiter erhöht werden.

¹ Fachplan für die Stadt Plau (1997) GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg – Erfurt - Köln

° Örtliche Bauvorschriften:

Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung soll erreicht werden, dass für Plau typische Baumaterialien in Art und Farbe verwendet werden und damit auch eine gewisse geordnete Bebauung erreicht wird. Typisch für die Stadt Plau sind neben den Fachwerkfassaden in der Altstadt glatt geputzte Fassaden mit hellen Anstrichen sowie Backsteinfassaden und Satteldächer mit roten Dachpfannen. Die Fachwerkfassaden sollen der historischen Altstadt vorbehalten bleiben. Garagen und Carports sollen in der Oberflächengestaltung und Farbgebung dem Hauptgebäude angeglichen werden.

Für die Bauherren entstehen dadurch keine wesentlichen Belastungen und Einschränkungen, so dass die festgesetzten Vorschriften auch angemessen sind.

° Lärmschutz:

Zur Beurteilung von Lärmeinwirkungen liegt eine Immissionsprognose – Lärm vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik, P. Hasse aus Schwerin vor.

Im Rahmen dieser Immissionsprognose wurde untersucht, welche Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken und ihrerseits baulich erforderliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen nach sich ziehen. Außerdem welche Gewerbelärmemissionen in dem Sondergebiet zulässig sind, um eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft und im Geltungsbereich des Bebauungsplan zu gewährleisten. Die Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete / Verbrauchermärkte wurde in die Untersuchungen mit einbezogen.

° Verkehrslärm:

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden die vom Straßenverkehr hervorgerufenen Immissionen für das Jahr 2015 ermittelt. Insbesondere an den Bundesstraßen (B 103 und B 191) sowie der Gemeindestraße „Quetziner Straße“ werden dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten.

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büro- oder Schulungsräume) sind deshalb, entlang der Bundesstraße 103 und zwischen dem Verbrauchermarkt und dem allgemeinen Wohngebiet Lärmschutzwälle bzw. -wände festgesetzt.

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte mussten zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt werden.

Grundlage für die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen bilden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, die aus den ermittelten Immissionen abgeleitet wurden. Die resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind entsprechend der DIN 4109, „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der Lärmbelastung und der Raumnutzung einzuhalten.

° **Gewerbelärm / Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel:**

Um die umliegenden schutzbedürftige Nutzungen (WA) vor Gewerbelärm zu schützen und um somit Konflikte zwischen gewerblichen und benachbarten Nutzungen zu vermeiden, wurde das Sondergebiet „Verbrauchermärkte“ entsprechend § 1 (4) BauNVO beschränkt. Die Beschränkung erfolgt nicht nach Art der Nutzung, sondern nach den zulässigen Lärmemissionen der geplanten Verbrauchermärkte durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogen Schalleistungspegeln (IFSP) für die Flächen des Sondergebietes im Plangebiet, unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Bei Baumaßnahmen ist hier in Zukunft im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der IFSP durch ein Gutachten nachzuweisen.

Mit den im Text (P. 7) des Bebauungsplanes festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen ist für die geplante Bebauung mit keinen unzulässigen Lärmbelastungen zu rechnen.

2.2 Erschließung des Plangebietes

2.2.1 Verkehrsflächen

2.2.1.1 Straßen und Wege

Die Straßen und Wege wurden weitgehend aus dem vorlaufenden Bebauungsplan übernommen, da die Erschließungsplanungen auch für die noch nicht bebauten Bereiche zum Teil bearbeitet wurden. Die Ausbaubreiten der Straßen im Plangebiet wurden nach der EAE 85/95 festgesetzt, dabei wurde auf geringe Ausbaubreiten geachtet, um die Versiegelung gering zu halten.

Die Straßenflächen sollten mit Betonsteinpflaster befestigt werden.

2.2.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

° **öffentliche Parkplätze**

Die Zahl der öffentlichen Parkplätze wurde nach P. 5.2.1.2 der EAE 85/95 bestimmt.

Die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet beträgt ca. 170 WE. Daraus ergibt sich ein Parkplatzbedarf von 28 - 56 Plätzen, festgesetzt wurden 44 Parkplätze.

2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim –Lübz. Die Erschließung des Plangebietes muss rechtzeitig vor Beginn mit dem Zweckverband abgestimmt werden. Das betrifft auch die Errichtung von einer ausreichenden Anzahl von Löschwasserhydranten.

2.2.2.2 Gasversorgung

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits an die Erdgasversorgung angeschlossen. Weitere Anschlüsse sind vor Beginn der Erschließung bei der HGW Hanse Gas in Bützow anzumelden.

2.2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist vor Erschließungsbeginn bei der WEMAG in Schwerin zu beantragen.

2.2.2.4 Fernmeldeanschluss

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes sind die Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom in Neubrandenburg anzumelden.

2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage.

2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, erfolgt die Regenwasserableitung direkt über Regenwasserleitungen zur Vorflut im Bereich des Marienwassers.

Die Straßenentwässerung erfolgt ebenfalls über die öffentlichen Regenwasserleitungen.

2.2.2.7 Löschwasserversorgung

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs werden Löschwasserentnahmestellen nach dem Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser – durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim – Lübz eingerichtet.

Die genauen Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Ordnungsamt, Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Parchim abzustimmen.

2.2.3 Erschließungskosten für die in der Kostenzusammenstellung aufgeführten Maßnahmen

Kostenzusammenstellung

1. Schmutz- und Regenwasserkanalisation	705.100,00 EUR
2. Regenwasserteich	109.400,00 EUR
3. Straßenbau	1.141.300,00 EUR
4. Beleuchtung	112.400,00 EUR
5. Begrünung	54.300,00 EUR
6. Ausstattung	76.700,00 EUR
7. Baustraße	117.800,00 EUR
8. Lärmschutzwall	77.000,00 EUR
9. Nebenkosten	<u>250.500,00 EUR</u>
Summe – netto	2.644.500,00 EUR
Mehrwertsteuer (16 %)	423.120,00 EUR
Summe – brutto	3.067.620,00 EUR

2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betragen 119.208,64 Euro netto.

**2.3 Umweltbericht und allgemeine Vorprüfung
gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG**