

Begründung

Bebauungsplan 08 Wohngebiet „Am Wehrberg“

1.0 Vorbemerkungen

Entsprechend der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Beräumung devastierter Flächen der ehemaligen Land-, Forst- und Nahrungsgüterwirtschaft vom 22.04.1997 wurden der Gemeinde Jabel zur Beräumung der ehemaligen Rindermastanlage Jabel mit Datum vom 11.11.1997 Fördermittel vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern gewährt.

Die Mittel sind zweckgebunden bestimmt für die Beräumung der ehemaligen Rindermastanlage in Jabel in Verbindung mit der Schaffung von preiswertem Wohnraum auf der Fläche.

2.0 Anlaß der Planaufstellung

Die im Zuwendungsbescheid enthaltene Voraussetzung der Schaffung von preiswerten Wohnbauflächen lassen sich ohne eine Überplanung des Gebietes nicht realisieren.

3.0 Ziele des Bebauungsplanes

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, dem ersten Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ soll die gewachsene Siedlungsstruktur in der Region insbesondere durch Bestandsverbesserungen und -aufwertungen erhalten und weiterentwickelt werden. Deshalb sind Flächen zur baulichen Entwicklung der Städte und Dörfer unter Beachtung der jeweils spezifischen Siedlungsform und -funktion sowie unter ökologischen und ökonomischen Aspekten in bzw. an den Bestand zu integrieren.

Problemfelder wie

- Ortsbilddefizite bzw. städtebauliche Mißstände (schlechte Bausubstanz, überformte Strukturen)
- Funktionsverluste durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft mit der Folge von Leerständen
- Verbesserung und Sicherung der Arbeitsplatzsituation sowie der Produktions- und Arbeitsbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft

- Verbesserung der Erholungsfunktion insbesondere in Tourismusschwerpunkträumen

sollen durch die Möglichkeit der Überplanung aufeinander abgestimmt behandelt werden und langfristig zur wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Dörfer in der Region beitragen (RROP Pkt. 5.2.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt zum überwiegenden Teil die Fläche einer nicht mehr genutzten Stall- und Betriebsanlage des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes am westlichen Ortseingang in Jabel. Der z.T. verfallene Baubestand stellt einen gravierenden städtebaulichen Mißstand und darüber hinaus eine Gefahr für die Öffentlichkeit dar. Es besteht somit ein besonderes Interesse an der Beräumung der devastierten Fläche. Eine Nachnutzung als Wohnbauland trägt i.S. der Punkte 5.1.3./5.2.3. RROP zu einer Verbesserung der Ortsstruktur bei und wird insofern aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich befürwortet.

Vor dem Hintergrund des bisher geplanten bzw. bereits realisierten Wohnbauvolumens in der Gemeinde Jabel besteht aus raumordnerischer Sicht nur noch ein begrenzter Entwicklungsspielraum. Die Erschließung des Standortes „Am Wehrberg“ ist daher eine längerfristige Baulandreserve. Ziel ist es, einen Standort zu erschließen, der einen dem Wohnwert der Ortslage angemessenen Qualitätsanspruch erfüllt. Dem ist durch großzügige Freiraumgestaltung insbesondere im westlichen und östlichen Teilabschnitt des Plangebietes entsprochen worden. Die Neubebauung soll sich mit entsprechend großen Grundstücken auf die derzeit versiegelten Flächen beschränken.

Um die Attraktivität des Standortes und die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens zu sichern, sollen nicht mehr als 20 bis 25 Grundstücke entstehen.

4.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich westlich an die Ortslage und an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenacker“ an.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücke 37/3, 37/5, 37/6, 37/8 und Teile aus den Flurstücken 37/7 und 38 der Flur 4 der Gemarkung Jabel.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 5,12 ha, davon 2,2 ha Baufläche. Er wird im Süden durch die Landstraße L 205, im Westen durch die Eisenbahnstrecke Waren-Malchow, im Norden durch eine zur Landstraße parallel gedachte Linie im Abstand von 140 m zur Landstraße und im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schultenacker“ und dem Ortsrand begrenzt.

5.0 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist Kircheneigentum. Die Gemeinde hat über einen Erbbaupachtvertrag Zugriff auf die Fläche.

6.0 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Jabel am 07.10.1997 gefasst.

Laut Aufstellungsbeschluss wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung durchgeführt.

Die Beurteilung der von der Gemeinde, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigten Planungsabsichten ist mit dem Schreiben vom 17.10.1997 vom oben genannten Amt erfolgt.

Das Anliegen der Gemeinde Jabel, mit dem Bebauungsplan Nr. 08 „Am Wehrberg“ einen ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandort zu sanieren und nachfolgend als Wohngebiet zu nutzen, findet grundsätzlich seitens der Raumordnung und Landesplanung Zustimmung.

Auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, deren Darstellungen wurden als Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Am 15.12.1998 wurde der Planentwurf von den Gemeindevertretern gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB ist in der Zeit vom 06.04.1999 bis 07.05.1999 erfolgt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.1999 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung „Mecklenburgische Seenplatte“ bestätigt in der Stellungnahme, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, dass der Bebauungsplan „Am Wehrberg“ den allgemeinen raumordnerischen Zielen der Siedlungsentwicklung folgt.

Das Anliegen der Gemeinde Jabel, mit dem Bebauungsplan Nr. 08 „Am Wehrberg“ einen ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsstandort zu sanieren und nachfolgend als Wohngebiet zu nutzen, findet grundsätzliche Zustimmung seitens der Raumordnung und Landesplanung.

Die Gemeindevertretung von Jabel hat den Bebauungsplan am 30.11.1999 als Satzung beschlossen. Im Rahmen eines Beitrittsbeschlusses wurde der Bebauungsplan geändert bzw. redaktionell klargestellt.

7.0 Ausgangssituation

Die Gemeinde Jabel gehört dem Amt Moltzow an. Das Amtsgebiet liegt im Nordwesten des Müritzkreises und erstreckt sich zwischen den oberen Seen der Müritz-Seenplatte im Süden und dem Malchiner Seebecken im Norden in einer Ausdehnung von 20 km sowie dem Drewitzer und dem Malchiner Seebecken im Westen und den Landschaftsschutzgebieten Torgelower See und Tiefwaren im Osten in einer Ausdehnung von 25 km.

Im Amtsgebiet liegen weit verstreut die zumeist kleinen 35 Dörfer der 9 Amtsgemeinden. Die Gesamteinwohnerzahl liegt bei 5000. Größere Dörfer sind Hohen Wangelin, Grabowhöfe und Vollrathruhe. Das Amt Moltzow - das neue Verwaltungszentrum für diese 9 Gemeinden: Grabowhöhe, Hohen Wangelin, Jabel, Klocksın, Lupendorf, Moltzow, Neu Gaarz, Schwinkendorf und Vollrathruhe wurde im September 1992 aus den vorangegangenen Ämtern Grabowhöfe und Hohen Wangelin sowie der Gemeinde Schwinkendorf (Krs. Malchin) gebildet.

Zu der Gemeinde Jabel gehören die Ortsteile Damerow und Loppin. Damerow ist in südlicher Richtung ca. 2,5 km entfernt, nach Loppin sind es in Richtung Norden ebenfalls ca. 2,5 km.

In der Gemeinde Jabel leben 529 Einwohner. 1994 hatte die Gemeinde mit den Ortsteilen nur 491 Einwohner.

Die Gemeinde Jabel liegt im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Waren und wird deshalb im Regionalen Raumordnungsprogramm nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde ist in den vergangenen Jahren relativ stabil geblieben. Ein Zuwachs ist auch in den kommenden Jahren aufgrund der allgemein rückläufigen Tendenz der Bevölkerungsentwicklung nicht zu erwarten. Durch Festigung der Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion kann in der Gemeinde Jabel ein Einwohnerrückgang jedoch vermieden werden. Dafür hat die Gemeinde mit der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne bisher in angemessener Weise Vorsorge getroffen

Die Region um Jabel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

8.0 Angaben zum Bestand im Plangebiet

8.1. Nutzungsstruktur

Im Plangebiet überwiegen Rohbodenflächen. Sie entstanden durch den Abriß der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude und Entsiegelung von Lagerflächen. Kleinflächig entwickelten sich kurzlebige Ruderalgesellschaften.

Die westliche Fläche des Plangebietes ist Grünland.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weiterhin der Feuerlöschteich der Gemeinde. Es handelt sich hier um ein künstlich angelegtes Wasserbecken, das mit einer Bitumenschicht nach unten abgedichtet und am Rand befestigt ist.

Die Trafostation (K 20 630-4-3), in unmittelbarer Nähe des Feuerlöschteiches, hat Bestand. Der von der Station ausgehende Leitungsverlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Leitungen verlaufen zum „Schultenacker“ und zu den südlich des Plangebietes gelegenen Wohnblöcken. Nach Aussage des Versorgers, der EMO Neubrandenburg, ist kein Umbau der Station geplant.

An weiterer Bebauung ist an der südöstlichen Grenze des Plangebietes ein eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäude vorhanden. Der zum Wohnhaus gehörende Hausgarten wird als Grünland, Nutzgarten, Ziergarten und als Erholungsfläche genutzt.

Parallel der Landstraße und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Weg, der bis zur ehemaligen Zufahrt zur Stallanlage führt. Ein Sandweg führt von der Landstraße durch das Plangebiet zum Wohngebiet „Schultenacker“.

8.2. Topographie

Die ehemals bebaute und versiegelte Fläche des Plangebietes hat eine durchschnittliche Höhe von 73,50 über HN. Nach Westen zum Bahngleis hin fällt das Gelände langsam um ca 4,5 m ab. Zum Dorf und zum Wohngebiet „Schultenaker“ fällt das Gelände ebenfalls ab.

8.3. Boden

Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung im Naturraum Mecklenburger Großseenland.

Im Rahmen eines Baugrundguachtens wurden 8 Bodenaufschlüsse durchgeführt. Im Süden des Plangebietes steht bis ca. 4,0 m unter Gelände Sandboden an, der dann in bindigen Geschiebemergel übergeht. Im Norden des Gebietes steht ab Geländeoberkante bindiger Geschiebemergel, in Teilen stark schluffig an. Eine Versickerung ist in diesem Bereich nur beschränkt oder gar nicht möglich. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5,0 m unter OKG nicht angetroffen.

8.4. Altlasten

Altlasten gemäß § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Altlasten sind Belastungen der Umwelt, vor allem des Bodens und des Wassers, wenn aufgrund einer Gefährdungsabschätzung feststeht, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht.

Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten Altlastverdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

8.5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Ar-

beiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.6. Sonstiges

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Jabel (Größe: 500 m Radius allseitig der Brunnen).

Das Wasserwerk liegt ca. 300 m in südlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Gemäß § 136 Landeswassergesetz M-V (LWaG) gilt der Beschluss über die Festlegung von Schutzgebieten für Trinkwassergewinnungsanlagen im Kreis Waren Nr. 62-11/86 vom 26.03.1986.

Die vorgesehenen Maßnahmen baulicher Art erfordern keine Ausnahmegenehmigungen nach § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz M-V (LWaG).

Unabhängig hiervon sind folgende Punkte der allgemeinen Sorgfaltspflicht zum Schutze des Grundwassers, zur Sicherung des Wohls der Allgemeinheit zu beachten bzw. durchzusetzen:

- Kanalisationen sind entsprechend des Regelwerkes in angemessenen Zeiträumen einer Inspektion zu unterziehen (ATV 142),
- Erdaufschlüsse bedürfen der Anzeige, sofern sie ins Grundwasser führen (§ 33 LWaG) oder den Schutz des Grundwassers gefährden,
- keine Verwendung von auswaschbaren und auslaugbaren wassergefährdenden Materialien im Straßen- und Wegebau sowie kein Einsatz von wassergefährdenden Stoffen im Straßenwinterdienst.

Alle Maßnahmen, die über den vorgenannten Rahmen hinausgehen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch den Landrat als untere Wasserbehörde.

9.0 Angaben zum Bestand in der Umgebung

Westlich des Plangebietes hinter der Bahnlinie beginnt der Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“.

Die Flächen nördlich und westlich des Geltungsbereiches werden als Acker- bzw. Grünlandflächen genutzt.

Östlich grenzt an den Geltungsbereich die lockere Einfamilienhausbebauung der Dorfstraße, die ins Dorf führt, und die Bebauung des Wohngebietes „Schultenacker“ an. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Die Verkehrsführung im Wohngebiet „Schultenacker“ ist so gelegt, dass die Verkehrsfläche des Plangebietes angebunden werden kann. Die Anschlußstraße im Wohngebiet „Schultenacker“ ist zurzeit eine Sackgasse.

Südlich der Landstraße nach Silz, die das Plangebiet begrenzt, stehen zwei kommunale Geschoßwohnungsbauten, 14 WE und 24 WE.

Die sich daran anschließenden Flächen bis zum Jabelschen See sind Waldflächen und Ferienhausgebiete.

10.0 Planungsvorgaben

Das Amt Moltzow mit der Gemeinde Jabel liegt in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte mit der Funktion Tourismusschwerpunktraum und Versorgungsraum Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Gemeinde kommt im Rahmen der Siedlungsentwicklung auf Grund der Lage im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Waren keine besondere Funktion zu.

10.1. Kommunale Entwicklungsplanung

Für die Gemeinde Jabel wird zurzeit ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Im ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wehrberg“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der jetzigen Überarbeitung ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan hat Bindungswirkung für die nachfolgenden Bebauungspläne. Sie müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan wird dem Entwicklungsgebot entsprochen. Da noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt, ist der Bebauungsplan „Am Wehrberg“ ein vorzeitiger Bebauungsplan, der den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

Der Bebauungsplan „Am Wehrberg“ ist das achte Plangebiet der Gemeinde.

Über ein Planverfahren wurde das Wohngebiet „Schultenacker“ mit einer Größe von ca. 2,5 ha neu erschlossen. Die Flächen sind zu 80 % bebaut.

Als weitere Wohnbaufläche wurde über den Bebauungsplan Nr. 5 Damerow Ost ein Baugebiet im Südosten der Ortslage Damerow erschlossen. Hier sind 8 WE gebaut worden.

Die weiteren Bebauungspläne der Gemeinde haben zum Teil bestehende Ferienhausgebiete im Bereich des Jabelschen Sees sowie neue Flächen für Ferienhausgebiete im Bereich des Jabelschen Sees überplant.

Für Jabel liegt eine Dorferneuerungsplanung vor.

11.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der einzelnen Flächen im Geltungsbereich festzulegen, die gesicherte Erschließung zu regeln und durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen das Erscheinungsbild des Planbereiches zu beeinflussen.

11.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll mit überwiegend individuellen Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise bebaut werden.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme enthaltenen Vorgaben, wie Beschränkung der Neubebauung auf die ehemals versiegelten Flächen, Aufteilung der Fläche in 20 bis 25 Grundstücke unter Beachtung einem den Wohnwert von Jabel angemessenen Qualitätsanspruch, dem durch eine großzügige Freiraumgestaltung entsprochen werden kann, bestimmten die städtebauliche Konzeption.

Die im Ort und im neuen Wohngebiet vorhandenen Strukturen sollen sich im Plangebiet wiederfinden.

Die Anbindung des Plangebietes an die Landstraße und an das Wohngebiet „Schultenacker“ stand mit Beginn der Planung fest.

Der Gemeindevertretung und dem Bauausschuss wurden verschiedene Erschließungsvarianten für die innere Erschließung des Plangebietes zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Von der Gemeindevertretung wurde unter Berücksichtigung der Auflage, Schaffung von preiswertem Wohnbauland, die in der Planzeichnung dargestellte Variante ausgewählt.

11.2 Art und Maß der Nutzung

Im überarbeiteten Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Plangebietes nach der allgemeinen Art ihrer beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Aus der dargestellten Art der allgemeinen Nutzung lässt sich nach der besonderen Art ihrer Nutzung ein reines (§ 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) entwickeln.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der in einem „Allgemeinem Wohngebiet“ möglichen Nutzungsvielfalt sowie unter Beachtung der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugedachten Funktion als Tourismusschwerpunktraum entschieden, ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der BauNVO zu entwickeln.

Mit der Festsetzung dieses Gebietscharakters des Plangebietes, der unter anderem die Möglichkeit der Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen, nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie Laden-, Schank- und Speisewirtschaften gibt, soll gleichzeitig die Funktion von Jabel als Erholungsort gestärkt werden. Eine gesunde Infrastruktur ist hier von weitreichender Bedeutung.

Unter Beachtung einer gewollten Nutzungsmischung und der Qualität des Wohnwertes wurde auf die Gliederungsmöglichkeiten, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, zurückgegriffen. Die Bauflächen wurden nach der Art ihrer zulässigen Nutzungen im WA 1 (ca. 7000 qm), im WA 2 (ca. 8226 qm) und im WA 3 (6715 qm) unterschieden.

Im WA 1 soll aufgrund der Randlage der Bauflächen zur offenen Landschaft die Wohnnutzung überwiegen. Die Gemeinde geht eigentlich von Ansiedlungswünschen von gewerblichen oder Dienstleistungsunternehmen aus, die sich in Zusammenhang mit den Ferienhausanlagen, dem Campingplatz und dem Bootshafen bringen lassen.

Auch unter dem Aspekt der Tourismusfunktion der Gemeinde wurden die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 im WA nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig erklärt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und von der Grundflächenzahl bestimmt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, die aussagt, dass lediglich 30 % des entstehenden Grundstückes überbaut werden darf, wird die Forderung der Landesplanung nach einer großzügigen Freiflächenausweisung und der aufgelockerten Bebauung gefolgt.

Da der § 19 Abs. 4 BauNVO, der eine 50 %ige Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässt, im WA 1 und WA 2 als nicht anwendbar erklärt worden ist, kann das Grundstück auch nicht mehr als 30 % überbaut werden.

Bei den gewollten Grundstücksgrößen kann der § 19 Abs. 4 BauNVO das Erscheinungsbild des Plangebietes wesentlich beeinflussen. So ist die gewollte aufgelockerte Bebauung einfacher durchsetzbar.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich in der Baufläche WA 3 überwiegend die neben dem Wohnen im WA zulässigen Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulassen. Diese Nutzungen haben einen größeren Bedarf an Stellflächen, Abstellflächen usw.

Aus diesem Grund, und da die Fläche den Randbereich des Bebauungsplangebietes einnimmt, wird der Ausschluss des § 19 Abs. 4 BauNVO für das Baufenster WA 3 nicht festgesetzt.

Auch wird das Erscheinungsbild der Siedlung mit der Festsetzung, dass nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden darf, positiv beeinflusst.

Zu der im Auslegungsexemplar enthaltenen Festsetzung zur Verortung der Nebenanlagen, Garagen und Carports, innerhalb der Baugrenzen gibt es keinen eindeutigen Rechtsbezug. Textliche Festsetzungen sind nur auf der Grundlage des § 9 BauGB zulässig.

Die textliche Festsetzung wird somit von der Planzeichnung genommen und kann im Rahmen der Begründung nur als Hinweis gewertet werden.

Aus gestalterischen Gründen ist bei der Grundstücksaufteilung darauf zu achten, dass die Nebengebäude und Garagen nicht vor die Gebäude mit der Hauptnutzung gesetzt werden.

Im Rahmen ihres Ermessens kann die Gemeinde damit das Erscheinungsbild des Baugebietes beeinflussen.

Die Freihaltung der Flächen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zieht die gewollte Gestaltung dieser Flächen als Grünflächen, z.B. als Ziergarten oder Rasenfläche, nach sich.

Der öffentliche Verkehrsraum vermittelt einen anderen Eindruck, der durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass Einfriedungen erst im Abstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen, unterstützt werden soll. Die Bebauung im Dorf ist ebenfalls von der Verkehrsfläche zurückgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe orientiert sich an der Bebauung des Ortes, aber ohne Beachtung der gegenüberliegenden für Jabel völlig untypischen Geschosswohnungsbauten, von denen aus der Entwicklung der 60er bis 70er Jahre fast in jedem Dorf einer steht.

Eine Traufhöhe von 4,5 m über der Höhe der OK der fertigen Erschließungsstraße des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes (ausschlaggebend ist die Lage der Grundstückszufahrt) lässt die Nutzung des ausbaufähigen Dachgeschosses als Vollgeschoß zu. Mit der Festsetzung der Traufhöhe von 4,50 m über der Höhe der fertigen Erschließungsstraße ist eindeutig, dass die zulässige Zweigeschossigkeit als Höchstmaß zu betrachten ist.

Mit der Festlegung der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens von max. 60 cm über der Höhe der Erschließungsstraße ist eine Nutzung der Kellerräume als bauordnungsrechtliches Vollgeschoß nicht möglich. Gestalterische Erwägungen bedingen den Entschluss der Gemeinde.

Bei der Grundrissgestaltung der Häuser sollte der Hinweis des Gesundheitsamtes, dass in Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Besonnung 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche gegeben ist, beachtet werden.

Die westliche öffentliche Grünfläche soll ein Platz für Sport, Spiel und Freizeit sein. Konkrete sportliche Nutzungen beabsichtigt die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Feste Sport- oder Spielgeräte werden nicht aufgestellt.

11.3 Äußere Gestalt

Der § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern, die durch das BLUDerG vom 30. April 1998 geändert wurde, ermächtigt die Gemeinde, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in die Festsetzungen übernommen werden.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden anhand der dorftypischen Bebauung und in Anlehnung der gestalterischen Vorschriften im Wohngebiet „Schultenacker“ getroffen.

12.0 Immissionsschutz

In der DIN 18008, Schallschutz im Städtebau, sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vorgegeben. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebietes verbundene Erwartung auf Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Entsprechend dem Baugebietscharakter nach der BauNVO sind für ein „Allgemeines Wohngebiet“

tags	55 dB
nachts	40 dB und
nachts für Verkehrslärm	45 dB

einzuhalten.

Berechnung des Beurteilungspegels

Der Beurteilungspegel an der L 205 nahegelegensten Baugrenze des Wohngebietes soll für die Bezugszeit 6.00 bis 22.00 Uhr und 22.00 bis 6.00 Uhr berechnet werden.

Die nahegelegenste Baugrenze ist von der Straßenmitte der Landstraße 25 m entfernt. Die Straße verläuft südlich des Plangebietes.

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 6.1.1. für einen langen geraden Abschnitt.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt nach Angaben des Straßenbauamtes 2517 Kraftfahrzeuge/h (Zählung 1995). Laut Prognose für Mecklenburg-Vorpommern ist das Ergebnis mit dem Faktor 1,36 zu multiplizieren.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt somit

$$2.517 \times 1,36 = \mathbf{3.423 \text{ DTV}}$$

Da keine weiteren projektbezogenen Angaben vorliegen, wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke **M** und der maßgebende Lkw-Anteil nach **Tabelle 4** ermittelt.

$$\text{Tags:} \quad M = 0,06 \text{ DTV} \times 3.423 = \mathbf{205,38 \text{ Kfz/h; } p = 20 \%}$$

$$\text{Nachts:} \quad M = 0,008 \text{ DTV} \times 3.423 = \mathbf{27,38 \text{ Kfz/h; } p = 10 \%}$$

Aus Bild 3 ergibt sich der Mittelungspegel zu

$$\text{Tags} \quad = \mathbf{60,0 \text{ dB}}$$

$$\text{Nachts} \quad = \mathbf{51,3 \text{ dB}}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton, dafür ergibt sich aus Tabelle 2 der

$$\text{Korrekturwert von} \quad - \mathbf{0,5 \text{ dB}}$$

Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h, daraus ergibt sich nach Bild 4

$$\text{der Korrekturwert tags von} \quad - \mathbf{3,4 \text{ dB}}$$

$$\text{der Korrekturwert nachts von} \quad - \mathbf{4,2 \text{ dB}}$$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit nach der Gleichung des Abschnittes 6.1.1. der DIN 18005

$$\text{tags} \quad = \mathbf{56,1 \text{ dB}} \quad (60 - 0,5 - 3,4 = 56,1 \text{ dB})$$

$$\text{nachts} \quad = \mathbf{46,6 \text{ dB}} \quad (51,3 - 0,5 - 4,2 = 46,6 \text{ dB})$$

Da die zulässigen Orientierungswerte nur geringfügig, tags um **1,1 dB** und nachts um **1,6 dB**, überschritten werden, entlang der Straße eine dichte heckenartige Bepflanzung vorhanden ist, wird festgestellt, dass dem Wohnen ausreichender Schutz gewährt wird.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der westlich verlaufenden Bahnlinie (Waren-Malchow-Karow) keine immissionsschutzrechtlichen Festlegungen notwendig werden.

13.0 Erschließung

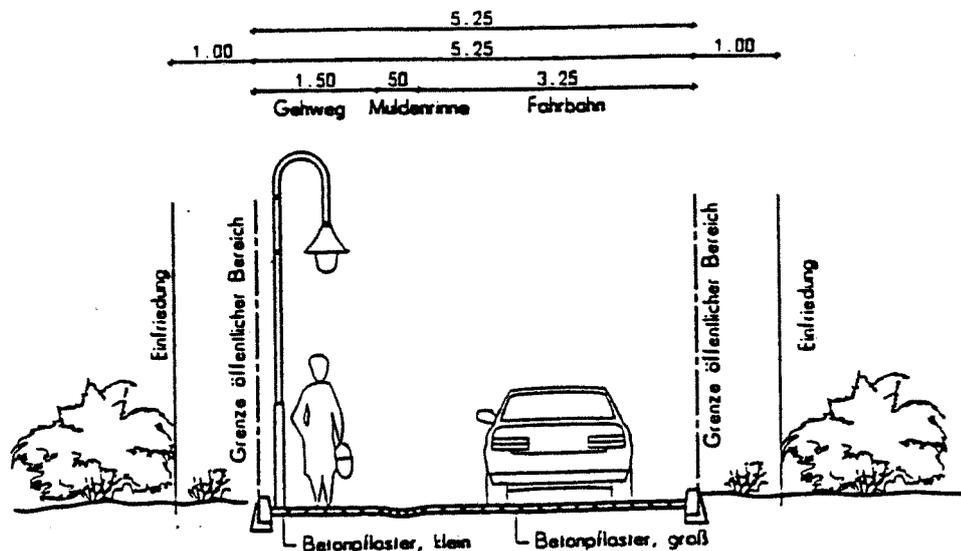
13.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Landstraße erfolgt über einen neu zu bauenden Knotenpunkt, der gleichfalls die Zufahrt zu den Wohnblöcken und in Weiterführung zum Jabelschen See neu festlegt. Die Ausbauplanung für den Kreuzungsbereich wird zurzeit erarbeitet. Der mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Entwurf vom Büro Sieder wurde in die Planzeichnung übernommen. Verkehrstechnisch ist der Anschluss an die mit dem Bebauungsplan „Schultenacker“ vorbereitete Erschließung geplant.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wurde lediglich das Anpflanzen von sechs Einzelbäumen festgesetzt.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind für Anpflanzungen als max. 70 cm zulässig.

Vorschlag zur Gestaltung der Erschließungsstraße Wohngebiet „Am Wehrberg“



Die dargestellte Variante der Aufteilung des öffentlichen Straßenverkehrsraumes ist keine Festsetzung. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und dem Straßenverkehrsamt eine konkrete Gliederung des Straßenverkehrsraumes.

Der Bebauungsplan hält im wesentlichen nur die Fläche für die Verkehrsanlage vor anderen Nutzungen frei. Der öffentliche Verkehrsraum wurde unter Beachtung der EAE 85/95 festgesetzt. Die notwendigen Rangierflächen wurden dem privaten Bereich zugeordnet. Straßenbegleitende Pflanzfestsetzungen wurden gleichfalls in den privaten Bereich verlagert.

Die fußläufigen Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen des Ausführungsprojektes eines Landschaftsplaners festgelegt.

Der Fuß- und Radweg, der entlang der Landstraße verläuft, verbleibt an der Stelle. Die Festsetzung zur Erhaltung des Grünbestandes wirkt sich nicht auf den Verlauf des Weges aus.

13.2 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Jabel gehört dem Müritz-Wasser-Abwasserzweckverband an.

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Jabel. Der Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz ist geplant.

Abwassertechnisch wird Jabel nach Waren entsorgt. Auch hier ist der Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz geplant.

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen, das über Rigolen dem Feuerlöschteich zugeleitet wird und durch Überlauf über ein Versickerungsrohrnetz in der öffentlichen Grünfläche versickert werden sollte, wird bedingt durch technische Gründe dem Rohrnetz zur Erfassung des Niederschlagswassers zugeleitet.

Die Grundstücke der nördlichen Bauflächen müssen aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse die Möglichkeit haben, sich an das Niederschlagswasserkanalnetz anzuschließen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb einer Trinkwasserschutzzone liegt ist die Versickerung von Regenwasser nach § 2 WHG erlaubnispflichtig.

Eine Erlaubnis zur Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises grundstücksbezogen zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde hat der Versickerung dem Grundsatz nach im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan bereits zugestimmt.

13.3 Löschwasser

Der im Plangebiet vorhandene Löschwasserteich ist für die Löschwasserversorgung des Plangebietes ausreichend. Der Bedarf für eine Versorgungsdauer von 2 Stunden mit mindestens 48 m³/h ist mit dem Löschwasserteich abgesichert.

13.4 Medienträger

Jabel wird von den Stadtwerken Waren mit Energie versorgt. Ein Gasnetz gibt es in der Gemeinde nicht. Fernmeldetechnisch ist Jabel an das Netz der Telekom angeschlossen.

13.5 Abfallbeseitigung

Der zuständige öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger ist das Umweltamt des Landkreises Müritz. Das Entsorgungsunternehmen "Rethmann" wurde vom Entsorgungsträger mit der Entsorgung beauftragt.

14.0 Natur und Landschaft

Auf der Grundlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, deren Darstellungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Da es sich bei der Planung um eine Überplanung vorbelasteter Flächen handelt, gilt nach Durchführung der in der Bilanzierung einfließenden Maßnahmen der Eingriff als ausgeglichen.

Das Anpflanzen der dreireihigen Hecke im Bereich der Böschung ist eine Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches auf einer privaten Fläche. Die Gemeinde muss über vertragliche Vereinbarungen den Zugriff auf die Fläche nachweisen. Die Pflanzfestsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, das Anpflanzen der sechs Bäume im öffentlichen Straßenverkehrsraum sowie das Anpflanzen der Hecke außerhalb des Geltungsbereiches wurde anteilmäßig nach qm den Bauflächen zugeordnet.

Der Grünordnungsplan ist Anlage zur Begründung.

Entgegen der Darstellung des Grünordnungsplanes werden im Bebauungsplan konkretere Festlegungen zur Anpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche getroffen. Die Baumgruppen sind parallel zur Eisenbahnlinie anzupflanzen. Die Festsetzung beruht auf der Grundlage eines Hinweises der Stellungnahme des Landesamtes für Großschutzgebiete und Forsten, die sich auf eine landschaftsplanerische Studie berufen.

15.0 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde eine vom Vermesser erstellte Kartengrundlage im DXF-Format verwendet.

Bestandteil der Verfahrensvermerke ist eine Bescheinigung des Vermessers.

Treuenbrietzen, 17. November 2000

Jabel, 20.12.2000

[Handwritten signature]

