

**Plangebiet B-Plan Nr. 20
"Altersgerechte Wohnanlage
am Birkenweg"**

Gemeinde Lüstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte
Wohnanlage am Birkenweg"
in Lüstorf**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	4
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBSTORF	6
4.2.1	INNENBEREICHSATZUNG	6
4.2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 Abs. 2 BAUGB	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	7
5.1.5	GRÜNFLÄCHEN.....	7
5.1.6	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	7
5.1.7	FLÄCHENBILANZ	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN	8
5.2.3	NEBENANLAGEN	8
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE.....	8
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	8
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	9
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	9
7.2.1	SCHMUTZWASSER	9
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	9
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	9
7.4	GASVERSORGUNG.....	9
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	10
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG	10
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL.....	11

9.1	BODENSCHUTZ.....	11
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	11
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	11
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	12
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	12
10.	DENKMALSCHUTZ	12
10.1	BAUDENKMALE	12
10.2	BODENDENKMALE	12
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	13
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ.....	13
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ	13
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	13
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH DEM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG) .	13
12.2	LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH VERKEHRSLÄRM	13
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	14
14.	UMWELTBELANGE.....	14
15.	BAUMAßNAHMEN ENTLANG VON BAHNANLAGEN	18
15.1	IMMOBILIENRECHTLICHE BELANGE.....	18
15.2	INFRASTRUKTURELLE BELANGE - ALLGEMEINE HINWEISE	18

Teil II

ANHANG 1	Schalltechnische Untersuchung –	vom 16.09.2021
ANHANG 2	HANSEGAS - Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten	

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Die Gemeinde Lübstorf ist eine moderne Wohngemeinde mit guter Infrastruktur. Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lübstorf ist durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet.

Das Planerfordernis der Gemeinde begründet sich aus der Notwendigkeit, Wohnbauland für den Eigenbedarf bereitzustellen. Dabei ist beabsichtigt, die Wohnbauflächenentwicklung auf den Hauptwohrt der Gemeinde zu konzentrieren und den Siedlungsflächenbedarf in Form der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage und Nutzung einer erschlossenen Standortreserve abzudecken. Die Potenziale an verfügbarem Wohnbauland sind erschöpft bzw. nicht geeignet, um das geplante Wohnprojekt zur Schaffung von altersgerechten Wohnraum umzusetzen. Alternativen zu dem gewählten Standort konnten nicht gefunden werden.

Planungsziel der Gemeinde ist daher, Bauflächen für soziale Einrichtungen bereitzustellen und so das Wohnungsangebot für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger zu verbessern. Durch die zweckgebundene Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes soll vermieden werden, dass Einwohner auf Grund ihres Alters ihr soziales Umfeld verlassen und aus der Gemeinde fortziehen müssen.

Die zentrale Lage am Birkenweg bietet hierfür günstige erschließungstechnische Voraussetzungen, aber auch das Potenzial, die Gestaltung des Dorfbildes durch eine Bebauung aufzuwerten.

Entsprechend der Empfehlung der Gemeindevertretung wird der B-Plan auf das Vorhaben des Investors, der Firma Herrmann und Gehde GbR aus Lübstorf ausgerichtet. Die Firma plant eine altersgerechte Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten in 4 Gebäuden zu errichten. Alle Wohnungen werden barrierefrei und mit Balkonen oder Terrassen geplant und die Gebäude mit Fahrstühlen ausgestattet. Die Errichtung der Stellplätze und Nebenanlagen erfolgt bedarfsgerecht auf dem Grundstück. Der Investor hat sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet.

Die Grundstücke werden an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreserverfläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Planverfahren

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

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung der Ortsmitte von Lübstorf zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - 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)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenpläne des Vermessungsbüro

VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20, 23970 Wismar

gemessen am: 27.11.2020
angefertigt am: 08.12.2020
Lagebezugssystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: ca. HN 76 (GPS)

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Lübstorf
	Gemarkung	Lübstorf
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 400/4.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.100 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch das Eck - Wohngrundstück Bahnhofsstraße 3
im Osten :	durch die Bahnstrecke Schwerin - Wismar
im Süden :	durch das Wohngrundstück Birkenweg 3
im Westen :	durch den Birkenweg

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Lübstorf dem Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungs-

programm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.2 Stadt-Umland-Räume

(2) *Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich). (Z)*

(3) *Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1.*

(5) *Der Stadt-Umland-Raum Schwerin umfasst das Gebiet der Landeshauptstadt Schwerin sowie die Gemeinden Alt Meteln (ohne OT Böken), Banzkow (ohne OT Goldenstädt und Jamel), Brüsewitz, Gneven, Godern, Göhren, Grambow, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebbow, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Pampow, Pingelshagen, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Seehof, Stralendorf, Sukow, Sülstorf, Wittenförden und Retgendorf als Ortsteil der Gemeinde Dobin am See. (Z)*

Die Gemeinde Lübstorf wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (5) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Schwerin zugeordnet und unterliegt somit einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot.

Für das in Rede stehende Vorhaben ist das "Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020" für den Stadt-Umland-Raum Schwerin als Bewertungsgrundlage heranzuzuziehen. Demgemäß steht der Gemeinde Lübstorf bis 2020 ein Entwicklungspotenzial von 7 WE zur Verfügung. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 "Am Friedensweg" ist bereits die Errichtung von 4 WE vorgesehen, so dass lediglich 3 WE des Entwicklungspotenzials verbleiben. Darüber hinaus kann ein Vorzug von 6 WE aus dem Zeitraum 2021-2030 erfolgen.

Da die im „Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020“ geplanten 20 WE für eine Entwicklung am Mühlenbruch nicht umgesetzt werden, erhöht sich das Entwicklungspotential der Gemeinde bis 2020 auf 23 WE. Vor diesem Hintergrund und unter Vorgriff auf den Zeitraum 2021-2030 (eine WE) entspricht das Vorhaben den Festsetzungen gemäß "Teilkonzept zur Wohnbauentwicklung bis 2020". Im Rahmen der Planungsanzeige wurden die Planungsziele der Gemeinde mit Stellungnahme der Raumordnung vom 07.04.2020 bestätigt.

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Lübstorf ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

(3) *In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.*

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(2) *Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. (Z)*

(7) *Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.*

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Ortslage. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

Die Gemeinde Lübstorf ist im RREP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

(3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg“ nicht in Anspruch genommen.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

(3) In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III WSG – Lübstorf. Zum Schutz des Trinkwassers werden bei der weiteren Planung die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBSTORF

4.2.1 INNENBEREICHSSATZUNG

Der Bebauungsplan überplant ein Flurstück im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung und verdrängt somit das ältere Recht durch das neue Recht. Die Satzung wurde als Innenbereichssatzung mit Ergänzung für die Ortslage Lübstorf aufgestellt. Die Satzung umfasst bebaute und unbebaute Grundstücke beidseitig des Birkenweges und ist seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlich. Die für den Teilbereich I der Satzung getroffenen Festsetzungen sind jedoch nicht geeignet, das geplante Vorhaben umzusetzen. Sowohl die eingeschossige Bauweise als auch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht geeignet, eine der geplanten Nutzung angepasste Bauweise zu ermöglichen.

4.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Die Gemeinde Lübstorf verfügt über einen seit 04.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan. Der für die Bebauung vorgesehene Teil des Flurstückes 400/4 wird darin als Wohnbaufläche dargestellt.

Daher wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgen entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für die Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage. Die Sicherung der Planungsziele wird durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet und planungsrechtlich gemäß § 1(6) BauNVO durch den Ausschluss folgender Nutzungen gesichert:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachformen und max. Dachneigungen wird sichergestellt, dass sich die 3-geschossigen Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich von der direkt umliegenden eingeschossigen Einzelhausbebauung. Der Bebauungsplan ist dennoch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da er die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung altersgerechten Wohnraumes schafft und die vorhandene Bebauung durch unterschiedlichste Bauweisen und Bauformen vorgeprägt ist. Neben einer ein- bis zweigeschossigen Eigenheimbebauung befinden sich hier auch mehrgeschossige Wohngebäude. Die Dachlandschaft weist sowohl typische Satteldächer, Walmdächer als auch moderne Pultdächer auf.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes des Birkenwegs, da er auf Grund des Endausbaus der Straße und deren unmittelbaren Anschlusses an das Plangebiet eindeutig definiert werden kann.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Plan wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Birkenweg zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt,

- dass die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Straße „Birkenweg“ nicht zulässig ist.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN

Westlich der geplanten Baufläche wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll als Grünanlage gestaltet und als Treff- und Kommunikationspunkt für die Bewohner der Seniorenwohnanlage dienen.

5.1.6 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes und als Abschirmung gegenüber dem Bahnverkehr wird dieser Bereich mit einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.1.7 FLÄCHENBILANZ

<u>Nr.</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>m²</u>	<u>%</u>
1.	Allgemeines Wohngebiet	4.503,3	73,83
2.	Grünfläche	1.214,4	19,91
3.	Fläche mit Bindung für Bepflanzung	381,9	6,26
	Gesamtfläche des Plangebietes	6.099,6	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde 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.

5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung der zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel wird gewährleistet, dass sich die Gebäude mit Höhen von maximal 10,50 m trotz der 3-geschossigen Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

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

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang des Birkenweges soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf Baugrundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge ist an der östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Bahnanlagen, eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,60 m vorzusehen.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt direkt über die vorhandene öffentliche Straße „Birkenweg“.

Die für die Wohnanlage erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten.

Auf Grund der Tiefe des Baugrundstückes sind bei der Planung der Gebäudeanordnungen, der Zufahrten und Stellplätze die Anforderungen für einen eventuellen Feuerwehreinsatz zu berücksichtigen. Eine Abstimmung des Bauherren mit der örtlichen Feuerwehr ist hier zu empfehlen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt auf Grund der Innenbereichslage durch Anschluss an die vorhandenen Erschließungsanlagen im Birkenweg.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Schweriner Umland zuständig.

Parallel zum Birkenweg befindet sich auf dem Grundstück eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100/200 AZ. Diese Leitung ist im Plan dargestellt und darf nicht überbaut werden. Zur Sicherung der Leitung ist vor Baubeginn die genaue Lage zu bestimmen.

Über das Baufeld verläuft eine Trinkwasserrohrleitung DN 200 AZ. Die ungefähre Leitungsführung ist im Plan gekennzeichnet. Zur Schaffung der Baufreiheit ist eine Umverlegung dieser Leitung erforderlich.

Die hierzu erforderlichen Abstimmungen erfolgen zwischen dem Bauherren und dem Zweckverband.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist ebenfalls der Zweckverband Schweriner Umland zuständig.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsleitung im Birkenweg DN 500 in die Vorflut (LV 51) des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen der WEMAG Netz GmbH. Der Anschluss an die im Umfeld vorhandenen Versorgungsanlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe vorhandener Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist verbindlich und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:
http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

7.4 GASVERSORGUNG

Im östlichen Randbereich des Birkenweges, direkt an die Plangebiets des B- Planes angrenzend, befinden sich Gas-Niederdruckleitungen der HanseGas GmbH. Auf Grund der Lageunsicherheit zum Zeitpunkt des Baubeginns erfolgt keine Kennzeichnung im Plan.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine aktualisierte Leitungsauskunft einholen.

Eine Gasversorgung ist möglich und ist mit der HanseGas GmbH abzustimmen.

Das Merkblatt zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Deutsche Telekom Technik GmbH

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der Telekom beauftragt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

WEMACOM Telekommunikations GmbH + Breitband GmbH

Im Straßenverlauf des Birken- und Lindenweges befinden sich Versorgungsanlagen der WEMACOM. Hierbei handelt es sich um Trassen des Breitbandausbaus.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Dieses Dokument ist verbindlich und kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden:
http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html

Im Bereich der Anlagen ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Auf Grund der im Plan festgesetzten Nutzung ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus dem auf dem Baugrundstück vorhandenen Unterflurhydrant, der an eine Trinkwasserleitung DN 200 angeschlossen ist, möglich. Zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge wird auf dem Flurstück Nr. 426/30 an der Giebelseite der Sporthalle eine Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m³ errichtet. Das Plangebiet befindet sich im 300 m Umkreis zur geplanten Löschwasserzisterne.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

9.1 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. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden.

Niveauperänderungen von mehr als 20 cm sollten außerhalb zulässig überbauter Flächen und deren notwendiger Schüttkegel vermieden werden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

Dach- und Fassadenbegrünungen können ebenfalls zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten beitragen.

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehältern und dem zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

10.2 BODENDENKMALE

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Lübstorf. Bei allen Maßnahmen und Bauarbeiten sind die Hinweise, Nutzungsbeschränkungen und Verbote der entsprechenden Schutzzoneordnung zu beachten.

11.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen nicht zulässig.

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH DEM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

Im Planungsbereich und seiner Immissionsschutzrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. KrWG genehmigt oder angezeigt wurde:

Anlagenbetreiber	Schützenverein Lübstorf
Anlage	Schießanlage

Diese Anlage genießt Bestandschutz.

12.2 LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH VERKEHRSLÄRM

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose für die vom Straßenverkehr der Birkenstraße/Bahnhofstraße sowie von der Eisenbahnstrecke 6441 Ludwigslust - Wismar ausgehenden Verkehrslärmbelastung erstellt. Die Berechnung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) in der geplanten, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baufläche, insbesondere durch den Eisenbahnverkehr sowohl tags als auch nachts erheblich überschritten werden. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, erfolgte die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels (Tag / Nacht).

Folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm werden daher im B-Plan aufgenommen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes nach DIN 4109 an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Tagschutzräume	Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Nachtschutzräume
bis 10 m	69 dB(A)	bis 5 m	78 dB(A)
bis 25 m	68 dB(A)	bis 15 m	77 dB(A)
ab 25 m	67 dB(A)	bis 30 m	76 dB(A)
-	-	ab 30 m	75 dB (A)

Für alle Schlafräume im Plangebiet ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der verschiedenen Geräuscheinfallrichtungen von Straßen- und Schienenverkehr und der Berechnung mit freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes (ohne Baukörper) stellen die berechneten Außenlärmpegel eine konservative Abschätzung dar.

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen der Objektplanung der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall eine geringere Lärmbelastung an den Fassaden vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Der nächstgelegene Lagenetzkpunkt befindet sich im Einmündungsbereich des Lindenweges in den Birkenweg, außerhalb des Plangebietes.

Auf den Erhalt vorhandener Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

14. UMWELTBELANGE

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 § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt ca. 720 m entfernt vom EU-Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2235-402 „Schweriner See“ sowie ca. 350 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 2234-304 „Schweriner Außensee und angrenzende Wälder und Moore“. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereichen von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffene Fläche aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren Lage keine Funktion als relevantes Lebensraumelement der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und GGB sind somit ausgeschlossen.

Eine siedlungstypische Vorbelastung insb. hinsichtlich Lärm ist durch die angrenzende Bundesstraße 106, die unmittelbar östlich verlaufende Bahntrasse Wismar-Schwerin und letztendlich auch durch die umgebene Wohnnutzung gegeben.

Bereits abstandsbedingt sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die übrige Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ebenfalls ausgeschlossen, da die Aktionsradien der entsprechenden Zielarten erheblich geringer sind und ergo keinesfalls in das Plangebiet hineinreichen können.

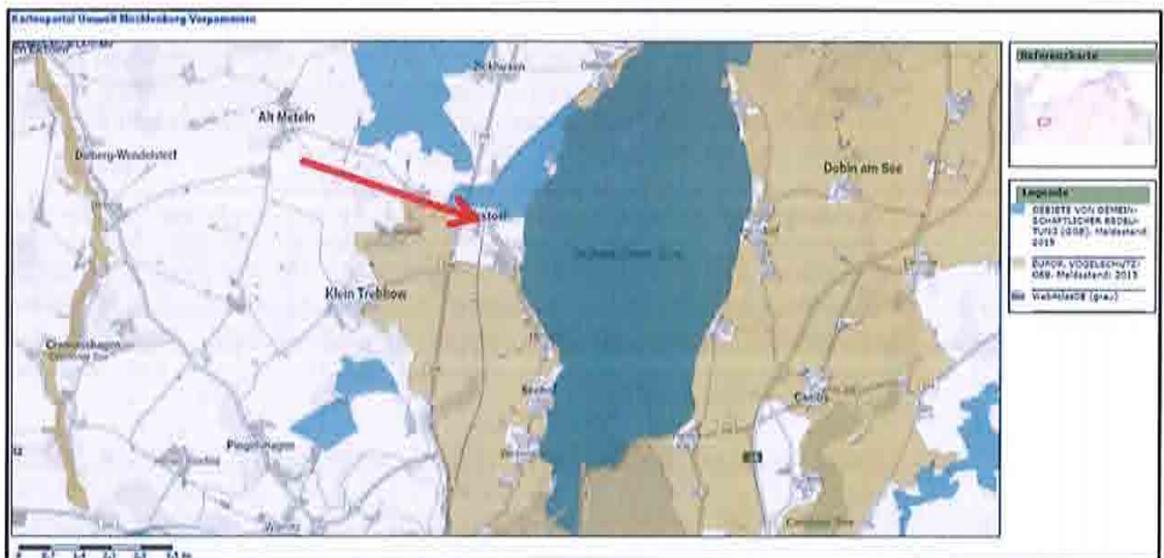


Abbildung 1: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für die Bereitstellung einer altersgerechten Wohnanlage abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 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.“

Das Plangebiet beansprucht derzeit eine unbebaute, artenarme Grünfläche mit nördlich und östlich angrenzender Heckenstruktur. Westlich angrenzend verläuft der Birkenweg mit drei zu erhaltenen Einzelbäumen (Birken). Geplant ist die Neuanlage von altersgerechter Wohnbebauung.

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

Tiere

Bei 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.

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsheckenstrukturen bieten grundsätzlich Potenzial als Bruthabitat für Vögel. Um eine nach § 44 BNatSchG störungsindizierte Tötung, hervorgerufen durch eine Aufgabe der Gelege bzw. das Unterbleiben der Kükenversorgung durch die Altvögel, zu vermeiden, wird ein Beginn der Bauarbeiten vor dem 01.03. empfohlen. Zum Schutz potentieller Brutareale sind Gehölzbesichtigungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 01. 10. bis 28.02. zulässig.

Die Bautätigkeiten sollten dann kontinuierlich bis zum Ende der Brutzeit (bis 31.08.) ohne längere Unterbrechung durchgeführt werden, um einen Besatz der Hecken während dieser Zeit zu verhindern. Eventuell betroffene Arten können für die temporäre Bauzeit auf angrenzende Flächen ausweichen. Nach Umsetzung der Planungsinhalte wird das Habitatpotenzial der weiter bestehenden Siedlungshecken wieder uneingeschränkt vorhanden sein, da anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen siedlungstypisch sind; die hier brütenden Tiere sind daran gewöhnt und angepasst.

Tendenziell bietet das östlich angrenzende Gleisbett der Bahntrasse, inklusive dessen Böschung, Potenzial als Habitat für die artenschutzrechtlich bedeutsame Zauneidechse. Hingegen stellt das Planungsgebiet selbst keine geeigneten Lebensraumvoraussetzungen dar (kein grabbares, sandiges Substrat, zu dichter Bewuchs, keine Versteckmöglichkeiten). Ein sporadisches Vorkommen insb. im östlichen (gleisnahen) Randbereich des Planungsgebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich nicht, da dieser Randbereich festsetzungsgemäß als Grünfläche erhalten bleibt.

Gleiches gilt nutzungs- und strukturbedingt für Insekten, weitere Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Für alle übrigen von § 44 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Bahn, Straßen, Bebauung) keine Relevanz.

Pflanzen

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser artenarmen Zierrasenfläche durch die langjährige anthropogene Nutzung und intensive Pflege geprägt und entsprechend eingeschränkt.

Klima, Luft, Boden, Fläche, Wasser

Mit dem Bebauungsplan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes. Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden, Fläche und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Das Planungsgebiet betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Die zu bebauende Fläche besteht aus anthropogen vorgeprägten, siedlungstypischen Boden ohne hohen Wert und umfasst eine Fläche von ca. 6.100 m². Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt. Das Landschaftsbildpotenzial ist gering, da die Fläche im Siedlungsbereich liegt (Abbildung 2). Die nächstgelegenen Gewässer sind der Schweriner See (Entfernung ca. 1.000 m) sowie der Rugensee (Entfernung ca. 1.300 m). Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

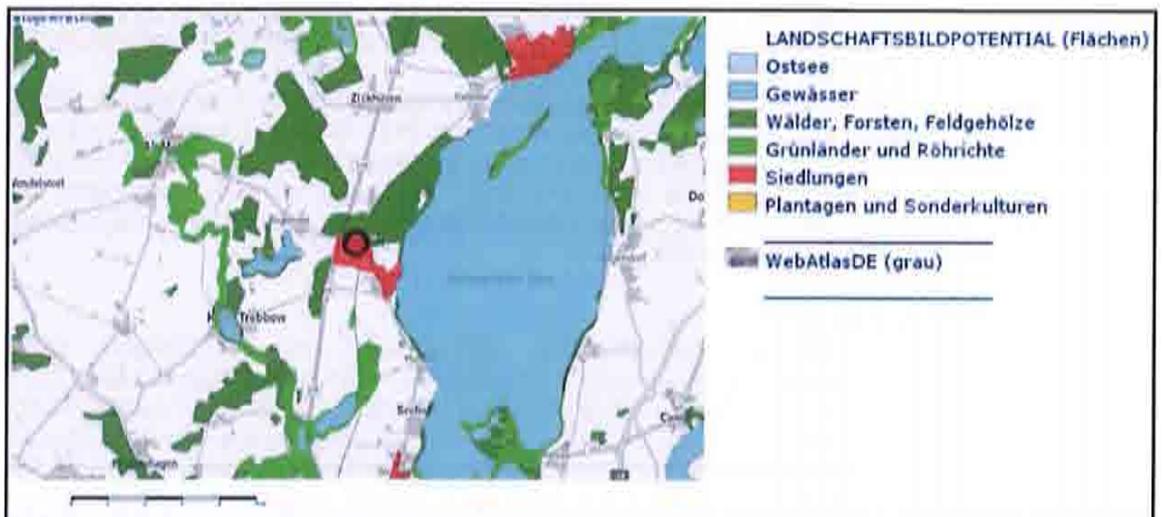


Abbildung 2: Landschaftsbildpotential, Planungsgebiet schwarzer Kreis (Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021).

Landschaft

Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie 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 von umgebender Wohn-, Freizeit- und Funktionsbebauung geprägt. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren infolge der sichtverstellenden Wirkung von Gebäuden und Siedlungsgrün nicht.

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.

15. BAUMAßNAHMEN ENTLANG VON BAHNANLAGEN

15.1 IMMOBILIENRECHTLICHE BELANGE

Grundsätzlich sind die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers zu beachten.

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung M-V sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

15.2 INFRASTRUKTURELLE BELANGE - ALLGEMEINE HINWEISE

Emissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase etc.) entstehen, können zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie ein sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bauherr ist daher angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sicher verhindert wird. Daher wird im Plan festgesetzt, dass an der westlichen Grundstücksgrenze, entlang der Bahnanlagen, eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,60 m vorzusehen ist.

Allgemein gilt,

- dass es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.
- dass die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten ist.
- dass bei allen Maßnahmen die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von der geplanten Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.
- dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass die späteren Anträge auf Baugenehmigung der Bahn zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am01.11.2021.....

Ausgefertigt am: 15.11.2021

Der Bürgermeister