



Auszug aus der topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

## **Satzung der Stadt Goldberg**

über den  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Wohnquartier - Stahlbad“

gelegen südlich der Ortsmitte von Goldberg an der Kampstraße

### **Begründung**

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

15.12.2022

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Satzung der Stadt Goldberg über den  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Wohnquartier - Stahlbad“

Begründung

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2	Planverfahren.....	2
1.3	Lage und Geltungsbereich .....	2
<b>2.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
2.1	Ausgangssituation.....	6
2.2	Städtebauliches Konzept .....	6
2.3	Festsetzungen .....	7
2.4	Örtliche Bauvorschriften.....	7
2.5	Verkehrerschließung .....	8
2.6	Flächenbilanz.....	9
<b>3.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	9
3.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	10
3.3	Elektroenergie, Telekommunikation .....	10
<b>4.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>13</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

In der Stadt Goldberg soll im Süden der Altstadt, im Bereich des ehemaligen Stahlbades, Wohnbauland für Geschosswohnungsbau geschaffen werden, um die Wohnungsnachfrage zu sichern. Ein Teil der planerischen Vorbereitung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der angestrebte Geschosswohnungsbau kann flächensparend erfolgen und dem Planungsziel der Nachverdichtung entsprechen.

Bei dem Planungsbereich handelt es sich um ein gegenwärtig mit einem Gebäudekomplex bebautes Grundstück, welches erneut einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Durch die Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Wohnungsneubau in Goldberg zu realisieren. Die Stadt kann für die Ansiedlung Flächen bereitstellen. Es soll Geschosswohnungsbau in zentraler Lage ermöglicht werden. Ein geordneter städtebaulicher Zusammenhang zur Nachbarschaft wird hergestellt.

#### **1.2 Planverfahren**

Das Planverfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt, d.h. der Plan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Der Entwurf der Planung wurde am 09.06.2022 von der Stadtvertretung gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022 statt. Es wurden in den eingegangenen Stellungnahmen keine wesentlichen Bedenken geäußert. In der Begründung wurden einige redaktionelle Ergänzungen vorgenommen.

#### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet in der Stadt Goldberg in der Mitte des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt Goldberg liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist ein Grundzentrum. Zu der Stadt Goldberg gehören die Ortsteile: Diestelow, Grambow, Lüschow, Medow, NeuhoF, Sehlsdorf, Steinbeck, Wendisch Waren und Woosten. Die knapp 3.392 Einwohner (Stand 12/2020, Statistisches Amt M-V) der Stadt verteilen sich auf ca. 64,84 km<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von 52 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

Der Verwaltungssitz des Amtes Goldberg - Mildnitz befindet sich in der Stadt Goldberg. Die Stadt befindet sich ca.: 25 km (Luftlinie) von der Kreisstadt Parchim entfernt. Die Bundesstraße B 192 grenzt östlich an das Plangebiet. Die Bundesstraße B 392 verläuft 500 m südlich des Plangebietes.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB im Plan zeichnerisch dargestellt. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf

die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 184/4 (teilw.), 184/6 (teilw.), 221/15, 221/16 (teilw.) und 221/17 (teilw.) der Flur 9 sowie 106 (teilw.) der Flur 13 in der Gemarkung Goldberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Luftbild, Flurkarte © Geo Basis - DE/M-V, 2022)

### 1.3 Planungsrecht, Verfahren, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für zentrale Dienste/Gemeindeentwicklung des Amtes Goldberg-Mildenitz, Raiffeisenstraße 4, 19399 Goldberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

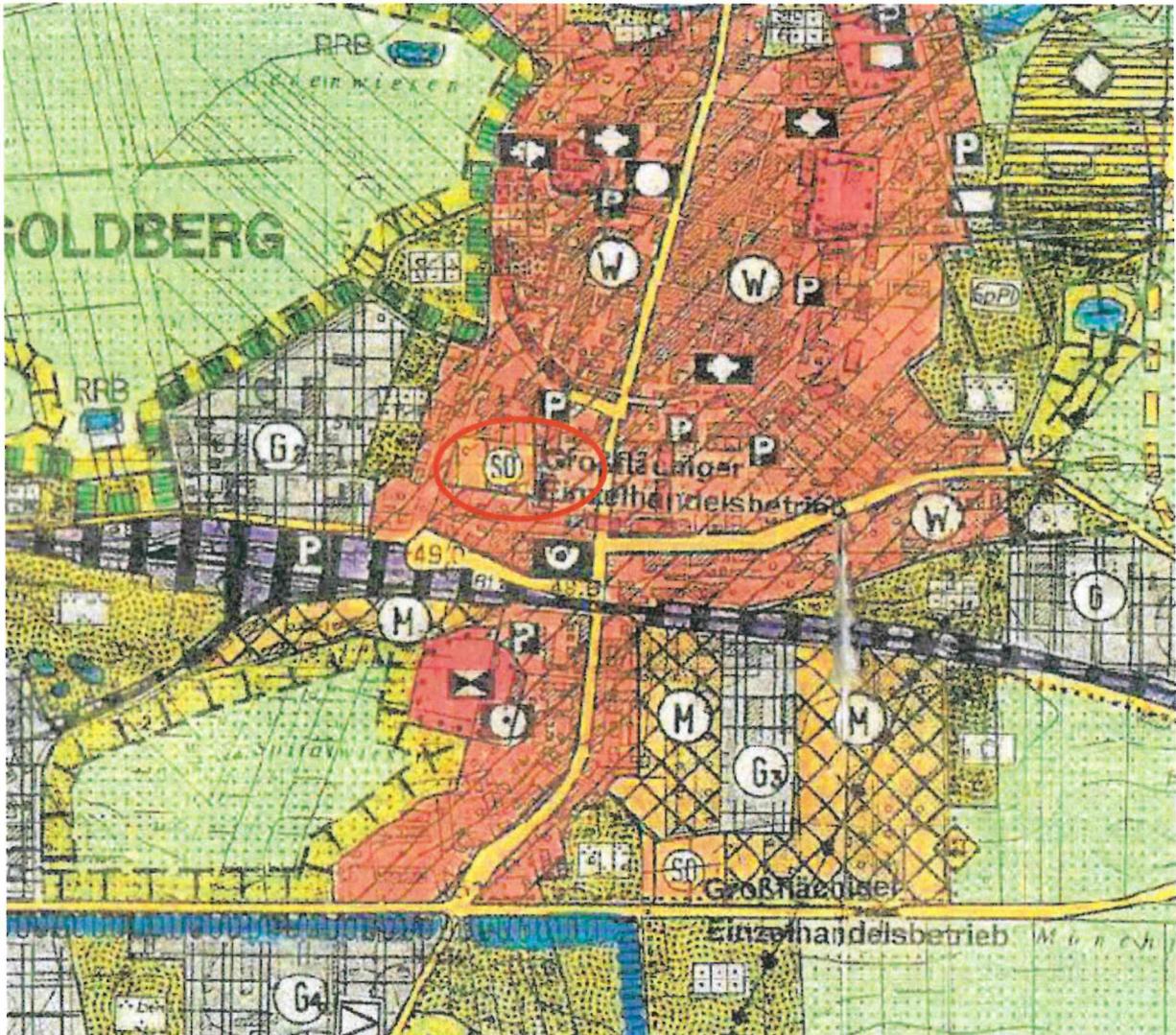
Als Kartengrundlage dient die Bestandsvermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Uwe Stahl, ÖbVI, Mühlenweg 29, 19399 Goldberg, mit Darstellung der Liegenschaftskarte mit Stand vom August 2020.

Die Stadt Goldberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

*„Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes werden gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Flächen für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer Art und Lage nicht unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können. Die Größe der ausgewiesenen Fläche beträgt: Ca. 0,61 ha nördlich der Bahnhofsstraße, östlich der Kampstraße und ca. 0,65 ha östlich Lübzer Straße an der Crivitzer Chaussee (B192) [...].“*

Das Plangebiet befindet sich im Grundwassergefährdungsgebiet. Die Herleitung aus den Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist nicht möglich. Der überwiegende Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig werden eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche „Park“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Goldberg

Der Bereich der Stadt Goldberg, insbesondere der Planungsbereich, wird in der Karte zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016 wird in Abschnitt 4.1 Siedlungsstruktur, Absatz 1 und 5 begründet, dass eine Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen reduziert werden und die Möglichkeit der Nachverdichtung vorrangig genutzt werden soll. Die vorliegende Planung ist mit den Vorgaben des LEP M-V vereinbar.

Die Stadt Goldberg gehört zur Regionalen Planungsregion Westmecklenburg. Die Darstellungen in der Karte des RREP Westmecklenburg zeigen für den Planungsbereich einen Tourismusentwicklungsraum und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie Landwirtschaft auf. Goldberg hat die zentralörtlichen Aufgaben eines Grundzentrums zu erfüllen. Dazu gehört die Bereitstellung von Wohnraum.

Grundsätzliches Ziel ist es, die zentralen Orte zu stärken. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte ausrichten soll. Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Die Einordnung neuer

Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Bereich des sogenannten „Stahlbades“ befindet sich am südwestlichen Rand des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ Goldberg. Das Planungsgebiet ist weitestgehend von Wohnbauflächen umgeben. Es erstreckt sich von der Langen Straße 103a bis zur Kampstraße, sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung. Das Areal hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Sowohl das Gebäude Lange Straße 103a als auch das im Innenbereich des Geländes gelegene Badehaus sind eingetragene Einzeldenkmale. Dieser Bereich ist sowohl Teil des Sanierungsgebietes der Stadt Goldberg als auch eines von 4 Modellvorhaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Ländlichen Gestaltungsräume (LGR). Diese haben die modellhafte Entwicklung von Strategien und auch Umsetzungen für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum zum Thema. Diesen Schwerpunkt beinhaltet das Vorhaben „Stahlbad Goldberg“.

Das Plangebiet ist zurzeit ein ungenutzter Standort und diente früher als Hofgrundstück. Es beinhaltet befestigte Wege und Gebäude. Diese Anlagen werden bis auf das Stahlbad zurückgebaut.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll kleinteiligen Wohnungsbau genutzt werden. Die Bestandssituation stellt einen städtebaulich integrierten Standort mit guter Verkehrsanbindung sowie günstiger räumlicher Zuordnung der städtischen Grundfunktionen dar.

Nördlich grenzt zukünftig ein Gesundheitszentrum an. Neben den Angeboten des Gesundheitszentrums wird die Nutzung der Grünanlage durch die Besucher angestrebt. Die Neugestaltung der Grünanlage zum Park soll unter Beachtung der besonderen Nutzungsmischung im Umfeld des Plangebietes erfolgen.

„Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die Zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen.“ (Quelle: LEP-MV 2016)

Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. Zu den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, die eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Ort und in der Umgebung sicherstellen sollen, gehören auch Einrichtungen des Gesundheitswesens (Arztpraxen, Apotheken, therapeutische Praxen, sonstige Versorgungseinrichtungen etc.). Dem Standort Goldberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden.

In Goldberg bestehen bereits eine Vielzahl von Praxen für Ärzte und Physiotherapeuten, die ein möglichst breites Spektrum der gesundheitlichen Versorgung abdecken. Dabei hat sich im Lauf der Jahre auch eine große Nachfrage nach Einrichtungen aus dem Bereich der Tagepflege / betreutes Wohnen entwickelt.

Die Stadt Goldberg ist zu dem Schluss gekommen, unterschiedliche Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich zu bündeln und die Dienstleitungen im Bereich der Pflege in einem Gesundheitszentrum im Süden der Stadt Goldberg anzubieten. Das Ergebnis der Errichtung des Anlagenkomplexes soll die erfolgreiche Vernetzung eines vielfältigen medizinischen, therapeutischen und pflegewissenschaftlichen Angebotes sein, um die Gesundheitsvorsorge vor Ort und im ländlichen Raum zu stärken. Das Gesundheitszentrum versteht sich als Dienstleistungszentrum zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung.

### **2.3 Festsetzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Nutzungskonflikte durch vermehrten Besucherverkehr sollen vermieden werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Für das denkmalgeschützte Gebäude soll ein breiteres Spektrum an Nutzungen möglich sein. Maßgeblich ist letztlich die Vereinbarkeit mit dem Denkmalrecht.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebengebäude, Carports, Garagen und Stellplätze sind im Bereich zwischen Straßengrenzungsline und der vorderen Gebäudekante der Hauptgebäude nicht zulässig. Die Vorgartenbereiche sollen i. S. d. § 8 LBauO M-V einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleiben.

### **2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt. Dies ist insbesondere im Hinblick auf das denkmalgeschützte Stahlbad von Bedeutung.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind ausschließlich Walmdächer zulässig. Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind mit einer Dachneigung von 35° bis 50° auszubilden.

Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen der straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes soll vermieden werden.

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sollen als Hecke oder halbtransparenter Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ausgebildet werden. Für Hecken sind nur Laubgehölze zulässig. Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern können somit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sichergestellt werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kampstraße. Die Planung der inneren Erschließung wird durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik und Straßenbau GmbH, IBUS Parchim ausgeführt.

Das Plangebiet wird, über eine neu anzulegende Zufahrt von der Kampstraße aus erschlossen. Die Straße ist geeignet, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Die innere Anbindung der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend des Funktionskonzepts über eine Stichwegerschließung mit Wendeanlage. Der Straßenquerschnitt wird im Rahmen der Erschließungsplanung weiter konkretisiert und illustriert. Weitere Wegeverbindungen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen umgesetzt.

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises einzuholen. Der Antrag ist mind. 14 Tage vor Baubeginn einzuholen. Sollten Änderungen an der bestehenden Beschilderung vorgenommen werden sowie an der Markierung, ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen.

## 2.6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt ca. 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	2 790
Öffentliche Grünfläche „Park“	1 770
Verkehrsflächen	1 560
<b>Gesamt</b>	<b>6 120</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgt über die Kampstraße. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für den Ausbau des Leitungsnetzes, der durch die Planung erforderlich wird, sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

### 3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz. Für die Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes mit Trinkwasser, ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsbestände des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz erforderlich. Anschlusspunkt ist das vorhandene Trinkwasserleitungssystem an der Kampstraße. Die Dimensionierung der Leitungssysteme hat auf Grundlage einer Bedarfsermittlung in Absprache mit dem Zweckverband zu erfolge. In wieweit vorhandene Grundstücksanschlüsse weiter genutzt werden können, ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Die Übergabe des betriebsfertigen Systems an den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Für das Plangebiet ist von einem erforderlichen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden auszugehen. Es befinden sich 3 Hydranten mit Entfernungen von ca. 20 bis 70 m im Umfeld des Plangebietes. Alle Hydranten weisen eine Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h auf. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Brunnen, der für Löschzwecke zur Verfügung steht. Weiterhin soll ein weiterer Hydrant in dem Plangebiet entstehen. Die Löschwasserversorgung für den Grundbedarf ist somit gesichert. Für die dauerhafte Brandbekämpfung ist nicht auf die Hydranten zurückzugreifen. Es ist der Brunnen oder eine andere Löschwasserquelle zu verwenden.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen

ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz. Für die Schmutzwasserableitung ist der vorhandene Leitungsbestand des Zweckverbandes zu erweitern. Der Anschluss der geplanten Schmutzwasserleitungen aus dem Plangebiet erfolgt an das vorhandene Druckleitungssystem in der Kampfstraße. Die Übergabe des betriebsfertigen Systems an den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz ist mittels Erschließungsvertrag zu regeln.

Auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser ist großflächig vor Ort auf den unbefestigten Flächen (Grünflächen) zu versickern.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV)).

### **3.3 Elektroenergie, Telekommunikation**

Die Stromversorgung im Plangebiet obliegt der Zuständigkeit der WEMAG AG. Die WEMAG AG plant eine Verlegung und Dimensionierung von Stromversorgungsleitungen im Plangebiet. Dem Versorgungsunternehmen ist eine Trasse für die Leitungsverlegung zu zuordnen. Notwendige Flächen für Transformatoren und Verteilerschränke sind in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

Für die Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationslinien kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen. Die Planung und Dimensionierung der Leitungen erfolgt durch die Versorgungsunternehmen. Den Versorgungsunternehmen ist eine Trasse für die Leitungsverlegung zu zuordnen. Notwendige Flächen für Verteilerschränke sind in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen zu berücksichtigen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelasteten bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden wieder herzurichten. Insbesondere sind die Bodenverfestigungen zu beseitigen.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§18 AbfWG M-V).

Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Zuwege zu Abfallbehälterstandplätzen sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die Zuwege sollen ohne Gefährdung befahrbar sein und Wendemöglichkeiten z.B. am Ende von Sackgassen bieten.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss

jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Der bei den Bauarbeiten anfallende und zur Wiederverwendung Vorort vorgesehene und geeignete Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen. Nachweislich mit Schadstoffen belasteter Bodenaushub ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Es konnten werde auf das Plangebiet unzulässig einwirkende Immissionen noch von dem Plangebiet ausgehende Immissionen festgestellt werden.

#### **5. Umweltbelange**

Das Plangebiet ist ein integrierter Standort in einem seit Jahrhunderten genutzten baulichen Zusammenhang. Dennoch werden nachfolgend die in der weiteren Umgebung vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten nachrichtlich aufgezeigt.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone „Höhenrücken und

Mecklenburgische Seenplatte“ und ist der Großlandschaft „Mecklenburger Großseenslandschaft“ zuzuordnen. Der Standort liegt bei einer Höhe von ca. 48 m ü. NHN.

An das Plangebiet grenzt im Westen das Landschaftsschutzgebiet L 48b „Dobbertiner Seenlandschaft und mittleres Mildenitztal“ an und umfasst eine Fläche von ca. 8000 ha. Das Plangebiet ist selbst aber nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

An das Plangebiet grenzt im Westen der Naturpark „Nossentiner/Schwinzer Heide“ an und umfasst eine Fläche von 36500 ha. Das Plangebiet ist selbst aber nicht Bestandteil des Schutzgebietes.

An das Plangebiet grenzt kein Naturschutzgebiet an. Das am wenigsten entfernte Naturschutzgebiet ist das „Großer und Kleiner Serrahn“ Naturschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 3 km östlich des Plangebietes. Das Naturschutzgebiet „Langenhägener Seewiesen“ Naturschutzgebiet in einer Entfernung von ca. 4 km befindet sich westlich des Plangebietes.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Die Versiegelung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beschränkt. Schützenswerte Biotope und Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

## 5. Sonstiges

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzel-funde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Goldberg, den 13.01.2023

  
Der Bürgermeister