

Gemeinde Eldena

Begründung

zum

Bebauungsplan "Wohnbebauung am Töpfergang"

November 2013

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH

Schwerin

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
- 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass, Planungsziel und städtebauliches Konzept

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der Planung

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzungen
- 4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- 4.5 Verkehrserschließung
- 4.6 Ver- und Entsorgung
- 4.7 Umweltbelange

5.0 Bodenordnung und Kosten

6.0 Hinweise

7.0 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Anlagen:

- Artenschutzfachbeitrag; Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung, 19055 Schwerin; 21.01.2013.
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen - Gründungsbeurteilung; Ing.-Büro Palasis, 23936 Diedrichshagen; April 2013.

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Die Gemeinde Eldena hat am 26.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Töpfergang“ beschlossen.

Der Planung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss jeweils gültigen Fassung. Auf § 233 BauGB wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Er dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (hier Wiedernutzbarmachung / Überplanung brachgefallener Flächen sowie Nachverdichtung) und die zulässige Grundfläche beträgt unter 20.000 qm. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereiches von Eldena. Die räumliche Unterbrechung der Müritz-Elde-Wasserstraße „verhindert“ hierbei nicht den übergreifenden baulichen Zusammenhang des Siedlungsbereiches.

Das beschleunigte Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn ein Vorhaben vorliegt, für das eine Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden muss, oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden. Beide Ausschlussfaktoren sind im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben. Zwar beginnt in etwa 1 km nördlich des Plangebietes das europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark Eldena bei Grabow“, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes liegen jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung entlang des Töpferganges (Vorbelastung), der räumlichen Distanz sowie der Kleinteiligkeit bzw. der Nutzungsart der beabsichtigten Bebauung nicht vor.

Mit der Ausarbeitung der Planung ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum Ewers Dörnen GmbH in Schwerin beauftragt worden.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Bei dem Plangeltungsbereich handelt sich um die Flurstücke 9 und 10 der Flur 7 in der Gemeinde Eldena. Er umfasst eine Fläche von rd. 2.400 qm.

Das Ortsbild der näheren Umgebung ist wie folgt gekennzeichnet:

- Südlich und westlich befinden sich eingeschossige, zum Teil aber auch zweigeschossige Wohn- und Nebengebäude in offener Bauweise. Auch Scheunen mit teilweise großer Gebäudekubatur sind vermehrt anzutreffen. Aufgrund der heterogenen Baukörpergrößen und -stellungen sowie der unterschiedlich überbauten Grundstücksflächen ist jedoch insgesamt keine einheitliche Bebauungsstruktur erkennbar. Im Bereich der Dachformen dominieren Satteldächer und Krüppelwalmdächer. Zum Teil sind die Dächer durch Drempele und Zwerchgiebel erweitert.

- Der Töpfergang endet an der südwestlichen Grenze des Plangebietes und erschließt das geplante Wohngebiet bzw. das Wohngrundstück.
- Nördlich begrenzt ein Uferweg der Müritz-Elde-Wasserstraße das Plangebiet. Auf der anderen Seite des an dieser Stelle etwa 15 bis 20 m breiten Kanals schließen sich weitere Wohngebäude sowie ein Bootshafen an.
- An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Graben. Dahinter schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Plangebiet selbst sind derzeit ein leerstehendes Wohngebäude und ein leerstehendes Stallgebäude vorhanden. Die Gebäude befinden sich in einem baulich mangelhaften Zustand und erzeugen den Eindruck der Verwahrlosung.

Die Freiraumsituation ist geprägt durch eine aufgegebene Grundstücksfreiflächen-nutzung mit eingestreuten Baum- und Strauchbestand. Die Freiflächen wurden als private Wiesenfläche genutzt.

Hervorzuheben ist die bestehende Baumgruppe aus zwei Kastanien und einer Birke an der nordwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches, welche durch die jeweiligen Stammdurchmesser von 0,5 bis 0,6 m und Kronendurchmesser von etwa 14 m an dieser Stelle besonders Orts- und Landschaftsbild prägend wirken.

2.0 Planungsziel, Planungserfordernis und städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Schaffung eines Wohnraumangebotes in Eldena. Das Plangebiet befindet sich in prädestinierter Ortslage. Aufgrund der momentanen Nichtnutzung bedarf es allerdings einer baulichen und gestalterischen Aufwertung. Bei Umsetzung der Planung wird der derzeit ortsbildstörende Gesamteindruck am Kanal behoben. Dieses liegt u. a. im öffentlichen Interesse.

Für das Plangebiet liegt eine Investitionsbereitschaft vor. Der Antragsteller beabsichtigt Wohnhäuser in Doppelhausbauweise zu errichten. Hierbei ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und einer giebelständigen Ausrichtung der Wohnhäuser zur Müritz-Elde-Wasserstraße vorgesehen. Carports sollen als verbindende Elemente zwischen den Gebäuden errichtet werden. Südlich der Wohngebäude ist ein privater Weg vorgesehen, über den die Erschließung der einzelne Hausgrundstücke gewährleistet wird.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung am Töpfergang“ der Gemeinde Eldena ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP-WM 2011) weist Eldena als Siedlungsschwerpunkt aus.

Siedlungsschwerpunkte werden ergänzend zu den Zentralen Orten festgelegt. Sie sollen als größere Hauptorte einer Gemeinde in den Ländlichen Räumen, die sich aufgrund von Kriterien wie Einwohnerzahl, Beschäftigtenzahl und Einzelhandelskapazität von anderen Siedlungen abheben, die ortsnahe Grundversorgung für die

Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.¹

Gemäß RREP-WM 2011 Punkt 4.1 Absatz 2 ist als Ziel der Raumordnung der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann diese Siedlungsfläche wieder in Nutzung gebracht werden. Die Planung steht diesem Ziel somit nicht entgegen. Weiterhin ist es der Gemeinde Eldena möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM).

Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) eine Binnenwasserstraße des Bundes (Bundeswasserstraße) und gemäß § 48 Abs. 1 Ziff. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) ein Gewässer erster Ordnung. Gemäß § 10 WaStrG sind Anlagen am Ufer von Bundeswasserstraße so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung und der Betrieb der Bundeswasserstraße sowie der dazu gehörigen Schifffahrtsanlagen nicht beeinträchtigt werden. In Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung/Nutzung im Plangebiet kann eine Beeinträchtigung der Schifffahrt auf der Müritz-Elde-Wasserstraße ausgeschlossen werden.

Zudem sieht § 61 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die Bebauung an Bundeswasserstraßen im Außenbereich einen Abstand von mindestens 50 Meter von der Uferlinie vor. Nach der rechtsgültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Eldena befinden sich etwa 70 % des Plangeltungsbereiches im planungsrechtlichen Innenbereich. Lediglich der östliche Teilbereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Allerdings sieht die momentane Rechtsauslegung auch vor, dass Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines B-Planes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sein können. Damit wird auch dieses Teilstück zukünftig zum beplanten Innenbereich zählen. Die in Rede stehende Außenbereichsfläche kann in diesem Zusammenhang als Abrundungsfläche im o.g. Sinne angesehen werden, da die Bebauung am Bootshafen auf dem gegenüberliegenden Ufer des Kanals zum insgesamt arrodierten baulichen Erscheinungsbild Eldenas beiträgt. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine gänzlich isolierte Fläche, sondern um eine bauliche Fortführung der so genannten Scheunenlinie auf benachbarten Grundstücken. Dementsprechend ist die Bebauung an dieser Stelle in Hinblick auf § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes als Innenbereichsfläche zu sehen, weshalb hier die Bebauung innerhalb von 50 m zur Bundeswasserstraße mit den fachplanerischen Vorgaben vereinbar ist.

Die Gemeinde Eldena befindet sich gem. des RREP-WM 2011 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. „In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeut-

¹ Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011, S. 47f.

samen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“² Das Planungsvorhaben besitzt jedoch keine Bedeutsamkeit für die Landwirtschaft.

In etwa 300 m Entfernung, östlich der Stadtgrenze Eldenas, erstreckt sich darüber hinaus das etwa 41 qkm große Landschaftsschutzgebiet -Unteres Elde- und Meynbachtal-. Es ist Bestandteil eines durch das RREP-WM 2011 festgelegten Vorbehaltsgebietes Naturschutz und Landschaftspflege sowie eines Vorbehaltsgebietes Kompensation und Entwicklung. Eine Beeinträchtigung dieser Schutz- bzw. Vorranggebiete ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Kleinteiligkeit bzw. der Nutzungsart der beabsichtigten Bebauung nicht zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Plangebiets eine Wohnbaufläche dar. Für den östlichen Teil ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese soll im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der westliche Teil des Plangebietes könnte bereits nach gültigem Recht bebaut werden. Hier greift die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Eldena.

Zur Zeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan.

4.0 Darlegung der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der künftig beabsichtigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird geregelt, welche weiteren Nutzungen/baulichen Anlagen neben dem Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Im Bebauungsplan kann dabei gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO diese Zulässigkeit wiederum durch textliche Festsetzungen eingeschränkt / verändert werden, so lange die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Es ist festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Schank- und Speisewirtschaften“ nur ausnahmsweise zulässig sind. Des Weiteren werden die ebenfalls gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ sowie die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebe des Beherbergungsgewerbe“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ im Gebiet ausgeschlossen.

Als Begründung für diese Bestimmungen wird zum einen die Unvereinbarkeit dieser Nutzungen mit der Zielsetzung der Planung - auch in Hinsicht auf zu erwartende Beeinträchtigungen und der verkehrlichen Randsituation - angeführt. Zudem spricht die Ortsrandlage gegen Nutzungen, die mehr im Zentrum der Gemeinde erwartet werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch aufgrund des verhältnismäßig umfangreichen Kataloges der weiterhin mögli-

² Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011, S. 38.

chen Nutzungen insgesamt gewahrt. Die weiterführenden Nutzungsmöglichkeiten lassen eine Entwicklung zu, die mit der benachbarten Nutzungsstruktur vereinbar wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschossigkeit und der Firsthöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich an der beabsichtigten kompakten, flächensparenden Bebauung mit Doppelhäusern. Deshalb wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO in Ansatz gebracht. Es ist zu beachten, dass auch die direkt an das Hauptgebäude angebauten Terrassen als Hauptanlagen bei der GRZ von 0,4 mitzurechnen sind. Gem. § 19 (4) BauNVO kann für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie für Nebenanlagen die GR der Hauptgebäude um 50 v. H. überschritten werden. Im vorliegenden Sondergebiet ergibt sich somit „rechnerisch“ eine maximale GRZ von 0,6.

Im Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäude können einheitlich eingeschossig, zweigeschossig oder auch in einer „gemischte“ Geschossigkeit errichten werden. Besonders in Hinblick auf den Wohnraumbedarf von Familien kann in einer Doppelhaushälfte ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, welches durch die Dachschrägen eingeschränkt wird, nicht ausreichend sein und ein zweites Geschoss notwendig werden. Das Ortsbild von Eldena ist durch höhenunterschiedliche Gebäude geprägt, so dass hier Höhenunterschiede städtebauliche vertretbar sind. Wichtig ist eine Höhenbegrenzung, um eine „ausufernde“, ortsuntypische Bebauung nach oben zu unterbinden. Dafür ist maximale Firsthöhe festgesetzt worden.

Die Firsthöhe wird auf 9 m als Höchstmaß festgesetzt, um einen bauordnungsrechtlich zulässigen, übermäßigen Dachausbau (Stichwort Mansardendach) entgegenzuwirken und so das dörfliche Erscheinungsbild zu wahren. 9 m entspricht dabei in etwa sowohl einer zweigeschossigen Wohnhausbebauung mit geringer Grundfläche und mit 30° Steigung des Satteldaches als auch der Höhe einer eingeschossigen Wohnbebauung bzw. Scheune mit großer Grundfläche und Satteldach mit > 40° Steigung. Somit fügt sich die beabsichtigte Neubauung in jedem Fall höhenmäßig in die Umgebung ein und die dörfliche Höhenentwicklung bleibt gesichert.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe wird ein Punkt auf der öffentlichen Straße bestimmt. Dadurch kann eine Veränderung/Überformung des Geländes im Vorfeld oder im Zusammenhang mit der Bebauung entgegengewirkt werden.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzungen

Es ist eine offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich aus der Eigenart der Umgebungsbebauung, wo sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vorzufinden sind. Grundsätzlich wird für das Plangebiet eine Doppelhausbebauung angestrebt. Um dennoch auf eine möglicherweise veränderte Nachfragesituation reagieren zu kön-

nen, ist auch die „klassische“ Einzelhausbebauung durch den Bebauungsplan zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind dabei in einem Abstand zur Uferlinie von 12 bis 15 m gelegt worden, um eine ausreichende Freihaltezone zu gewährleisten. Ferner trägt dieser Abstand auch zur Wahrung des geordneten Ortsbildes am Kanal bei.

Die Baugrenze wurde im Bereich der zu erhaltenden Baumgruppe entsprechend des Umfangs der einzelnen Bäume angepasst, um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Baum und Bebauung zu verhindern. Nach dem geplanten Bebauungskonzept sind in diesem Bereich jedoch auch Terrassen vorgesehen, welche sich, sobald sie direkt mit dem Haus verbunden sind, ebenfalls in die Baugrenzen einfügen müssten. Um diesen Widerspruch zu beheben, ist für den betroffenen Bereich eine eingeschränkt bebaubare Fläche dargestellt, in der nicht überbaute, an die Hauptanlage angebaute Terrassen zulässig sind. Um Beeinträchtigung für den Wurzelbereich der Bäume in diesem Bereich zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Terrassen mit wasserdurchlässigen Belag zu gestalten sind. Wasserdurchlässiger Belag kann z.B. durch wasserdurchlässige Pflasterung oder Fugen aber auch durch Errichtung der Terrasse auf Ständern mit Bohlenbelag realisiert werden. Außer Terrassen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Die zu erhaltenden Bäume sind nach Abgang durch Laubbäume der gleichen Art zu ersetzen. Somit wird langfristig das Erscheinungsbild gewahrt und der Lebensraum für Tiere erhalten. Bei Erhaltungsmaßnahmen oder Ersatzanpflanzungen der ufernahen Bäumen ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg (WSA) zu beteiligen.

Mit Ausnahme der Neupflanzung bei Abgang der zu erhaltenden Bäume wird das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet ausgeschlossen und lediglich Strauchpflanzungen zugelassen. Dies begründet sich mit der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit bei Umsetzung der hochbaulichen Planung und den möglichen kleinen Grundstückszuschnitten bei verdichteter Doppelhausbebauung. Auch können zusätzliche Bäume entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße zu einer Beeinträchtigung des Uferbereichs führen.

Es sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden. Das können auch heimische Obststräucher sein. Exotische, nicht heimische Sträucher sind an dieser exponierten Lage nicht im öffentlichen Interesse.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Als gestalterische Rahmenumgebung für das Wohngebiet sind Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Dachform getroffen worden. Demnach sind für die Hauptgebäude lediglich Satteldächer (zu denen auch die Krüppelwalmdächer gehören) zulässig. Im Umfeld des Plangebietes ist diese Dachform vorwiegend anzutreffen, so dass sich das neue Wohngebiet entsprechend in die Umgebung einfügt.

Anderweitige konkrete gestalterische Vorgaben lassen sich nicht aus der Umgebungsbebauung ableiten. Insofern werden hier keine Vorgaben für diesen Teil des Siedlungsgefüges festgelegt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über Straße „Töpfergang“ erschlossen.

Die Planung sieht eine Wohnbebauung vor. Im Plangebiet können bis zu 6 Wohneinheiten entstehen. Hinzu kommen für diesen Teilabschnitt des Töpferganges noch 2 Wohneinheiten im Bestand. Der Töpfergang ist für den dadurch auftretenden „Anliegerverkehr“ mit einer vorhandenen befahrbaren Breite von rd. 5 bis 6 m und einer Flurstücksbreite von 8 m (hier: im Zufahrtsbereich des geplanten privaten Wohnwegs gemessen) ausreichend dimensioniert. Für Wohnwege sind Straßenraumbereiten von 4,50 bis 4,75 m üblich.

Südlich der Wohngebäude ist ein privater Weg vorgesehen (grundstücksinterne Erschließung). Zwecks Umsetzung der Planung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind hinsichtlich der Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung mit Baulasten zu regeln. Diese sind vor Baubeginn ins Baulastenverzeichnis des Landkreises Ludwigslust-Parchim einzutragen.

Notwendige private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück unterzubringen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger bereits gegeben.

Für die jeweiligen Hausanschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Eldena und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL) abgesichert.

Es besteht ein Gasleitungsanschluss zu dem Bestandsgebäude Töpfergang 5. Die Hauptleitung liegt im Straßenraum. Sofern ein Gasanschluss vorgesehen wird, kann der Grundstücksanschluss im Zuge der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes neu verlegt bzw. angepasst werden,

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, wird es für die Bewohner der künftigen Wohngebäude erforderlich sein, die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen in den südlichen gelegenen Kurvenbereich des Töpferganges zu verbringen. Die Errichtung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage nach RAST 06 wäre hier kosten- und lagebedingt unverhältnismäßig. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit dem Versorger und dem Bauträger ein Platz im südlichen Kurvenbereich des Töpferganges für das Abstellen von Müllbehältern festgelegt, um die Mülltonnen am Tag der Müllabfuhr dort zu positionieren, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann. Hier ist auch ausreichend Fläche vorhanden. Eine Nutzung des öffentlichen Straßenrandraumes für das Abstellen von ortsüblichen Müllbehältern ist am Abholtag und nur für die jeweilige Müllart ein ortsübliches, gängiges Prinzip. Geleerte

Müllbehälter sind allerdings auch wieder schnellstmöglich auf der Privatfläche unterzubringen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird auf dem Grundstück selbst erfolgen. Eine Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen - Gründungsbeurteilung des Ing.-Büros Palasis vom April 2013 (siehe Anlage) hat ergeben, dass unter rund 0,40 m humosen Oberböden durchgehend mineralische Feinsande anstehen. Gewässernah (aber noch im Baufensterbereich) sind im Tiefenbereich 0,90 m bis 2,0 m unter GOK organische Weichschichten (Torfe) zu erwarten. Eine Untergrundversickerung von Regenwasser gemäß DWA A138 ist bei den anstehenden durchlässigen Sanden grundsätzlich möglich ist (k_f ca. 1×10^{-5} m/s). Es wird empfohlen, ein Rohr-Rigolen-System oder eine flache Schachtversickerung zu errichten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasser ist die Versickerung möglichst am südlichen (höheren) Rand der Grundstücke anzuordnen.

Die Löschwasserentnahme findet ausschließlich über die anliegende Müritz-Elde-Wasserstraße statt. Flüsse bzw. Wasserstraßen gelten als unerschöpfliche Löschwasserquelle. Bei einem Vororttermin wurde eine Entnahmestelle an der Schleuse (innerhalb von 300 m vom Plangebiet) lokalisiert und mit der zuständigen Feuerwehr abgestimmt. Bei der erwähnten Entnahmestelle handelt es um eine Uferspundwand aus Stahl. An dieser Stahlspundwand ist im Bedarfsfall die Entnahme von Löschwasser über Schläuche mit angeschlossenen Pumpen durch die Feuerwehr möglich, was auch das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg bestätigt hat.

Da die Löschwasserentnahme nicht durch einen Bebauungsplan festsetzbar ist, ist die o. g. Löschwassersicherung durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. Erschließungsvertrag zu regeln. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

4.7 Umweltbelange

Allgemeines

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan soll daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt von einer anthropogenen Nutzung in Form von eingeschossigen Wohngebäuden. Dementsprechend übt auch die Planung keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild aus.

Eingriff / Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flora und Fauna / Artenschutz

Zwei Kastanien und eine Birke an der nordwestlichen Grenze des Plangeltungsgebietes sind zu erhalten. Diese zeichnen sich durch eine ausgeprägte Erscheinung aus. Der Erhalt dieser Bäume ist u. a. auch den Schutzgütern „Arten und Lebensgemeinschaften“ geschuldet. Zum geplanten Erhalt und Bestandsschutz von Bäumen nahe dem Ufer der Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) wird laut Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lauenburg angemerkt, dass Aspekte der Verkehrssicherungspflicht diesem Ziel nicht entgegenstehen dürfen. Hier ist im Einzelfall unter Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes zu prüfen, inwieweit Gehölze erhalten bzw. auch neu angepflanzt werden können.

Am Ufer der Müritz-Elde-Wasserstraße, etwa 30 m nordöstlich des Plangebietes, ist ein Vorkommen der dickschaligen Kugelmuschel (*Sphaerium solidum*) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie kartiert worden (Fundjahr 1994). Diese Muschelart zählt zum arten- und formenreichen Tierstamm der Mollusken und ist nach der Roten Liste M-V 2002 vom Aussterben bedroht. Die Bestandseinschätzung des Vorkommens an dieser Stelle wird als „sicher, aber schwankende Zahl“ angesehen. Es wird keine Gefährdung des Vorkommens angenommen. Da durch die Planung der Uferbereich nicht verändert werden soll, ist eine Beeinträchtigung dieser Tierart, welche sich größtenteils im Wasser aufhält, grundsätzlich nicht zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich direkt angrenzend an den Fundort bereits eine etablierte anthropogene Nutzung in Form einer Wohnbebauung mit unterschiedlichen Nutzgebäuden, so dass von einer entsprechenden Anpassung der Tierart an dieser Stelle ausgegangen werden kann.

Leerstehende Gebäude bieten gegebenenfalls ein potenzielles Quartier für Vögel und Fledermäuse. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage) wurde festgestellt, dass keine Quartiere geschützter Arten (Fledermäuse, Brutvögel) im Plangebiet vorhanden sind. Das Vorkommen von geschützten Reptilien- und Amphibienarten wird aufgrund fehlender Habitatstrukturen am Standort nicht erwartet. Durch einen Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 31. März kann jedoch das Eintreffen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Abriss ist deshalb auf den o. g. Zeitraum zu datieren.

Eine Beeinträchtigung / Störwirkung für Quartiere im Umfeld des Plangebietes (Fischotter, Weißstorch) ist durch das Vorhaben darüber hinaus ebenfalls nicht zu erwarten.

Boden, Grundwasser und Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist durch die Vornutzung überwiegend anthropogen geprägt worden.

Durch die Planung wird die Voraussetzung für eine im Verhältnis zum derzeitigen Zustand zunehmende Versiegelung geschaffen, wodurch die Funktionsfähigkeit des Bodens auch eingeschränkt wird. Allerdings wird durch Maßnahmen der Innenentwicklung die Bebauung in isolierten Siedlungslagen vermindert, welche u.a. durch die Errichtung von weitreichenden Erschließungsanlagen eine höhere Versiegelung sowie den Verlust von Kulturlandschaft/-flächen bewirkt hätten. Unter diesem Gesichtspunkt wird auch das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB eingehalten.

Innerhalb der beabsichtigten Bebauung des Plangebietes bleiben ausreichend Freiräume, die eine Versickerung des Niederschlages auf dem eigenen Grundstück gewährleisten können. Die Grundwasserneubildung wird insgesamt nicht oder nicht erheblich eingeschränkt.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Klima

Die Planung besitzt keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

Immissionen

Bei Umsetzung der Planung werden - mit Ausnahme während der Bauphase - keine oder nur verhältnismäßig geringe Immissionen für die umliegenden Bewohner gegeben sein.

Die geplante Wohnbebauung ist eine nicht störende Nutzungsform im vorhandenen Siedlungsgefüge.

Eine Überschreitung von Orientierungswerten ist aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung und der überwiegenden nachbarschaftlichen Wohnnutzungen nicht zu erwarten. In der immissionsschutzrelevanten Umgebung sind auch keine Anlagen bekannt, die z. B. erhebliche Lärmimmissionen verursachen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Umgebungsbereich zudem Wohnbaufläche dar. Damit ist immer auch eine wohngebietstypische Kulisse anzunehmen.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen aber zumutbaren Zunahme des Verkehrs über den Töpfergang kommen.

Wasserstände Müritz-Elde-Wasserstraße

Im Bereich der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) kann es zu Hochwasser kommen. Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg sind im Zuge der Umsetzung der EU Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) in den Jahren 2011/12 für die Stauhaltungen der MEW neue hydraulische Berechnungen durchgeführt worden. Diese Berechnungen

ergeben für die MEW bei MEW-km 17,7 bei einem HQ(200) (HQextrem) von 49,3 m³/s einen Wasserstand von 21,97 m NHN. Bei einer Höhenlage des Plangebietes unter diesem Wert ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser möglich.

Das bestehende Gelände weist im Bereich der Bestandsbebauung eine Höhe von rd. 24 m über NHN auf. Die beabsichtigte Bebauung wird sich an dieser Geländehöhe orientieren. Dies ist schon allein aufgrund der Erschließung bzw. Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße/-netze im Töpfergang.

Höhere Wasserstände sind nicht ausgeschlossen und damit auch nicht gänzlich die Gefahr der Hochwasserbeeinträchtigung. Eine nachgewiesene Gefährdung besteht bei rd. 24 m über NHN anhand der o. g. Bemessung allerdings nicht.

Kulturgüter

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

5.0 Bodenordnung und Kosten

Für die Verwirklichung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

Der Gemeinde Eldena entstehen weder Planungskosten noch Kosten bei Umsetzung der Planung.

6.0 Hinweise

Artenschutz

Gem. dem Artenschutzfachbeitrag kann durch einen Abriss der bestehenden Gebäude im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 31. März das Eintreffen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Rückbau vorhandener Anlagen und Erdarbeiten

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Bodenveränderungen und Altlasten

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf oder werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist man in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen und auch die untere Wasserbehörde zu informieren.

Schutz bei Baumaßnahmen

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA [Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)] zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung [Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)] bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

Entdeckung von Bodendenkmalen

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundteile bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Kampfmittelbelastung / Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Auskunft über die Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) erhalten werden. Eine Abfrage sollte frühzeitig vor Baubeginn erfolgen. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO MV) i.V.m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Ver- und Entsorgung

Bei Veränderungen bzw. Erweiterungen von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Verordnung über die Qualität von Wasser

für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasser-verordnung- TrinkwV vom 21. Mai 2001, BGBl. I, Nr. 24, S. 959), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Mai 2011 (BGBl. I S. 748).

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat auf dem Grundstück selbst erfolgen.

Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

7.0 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

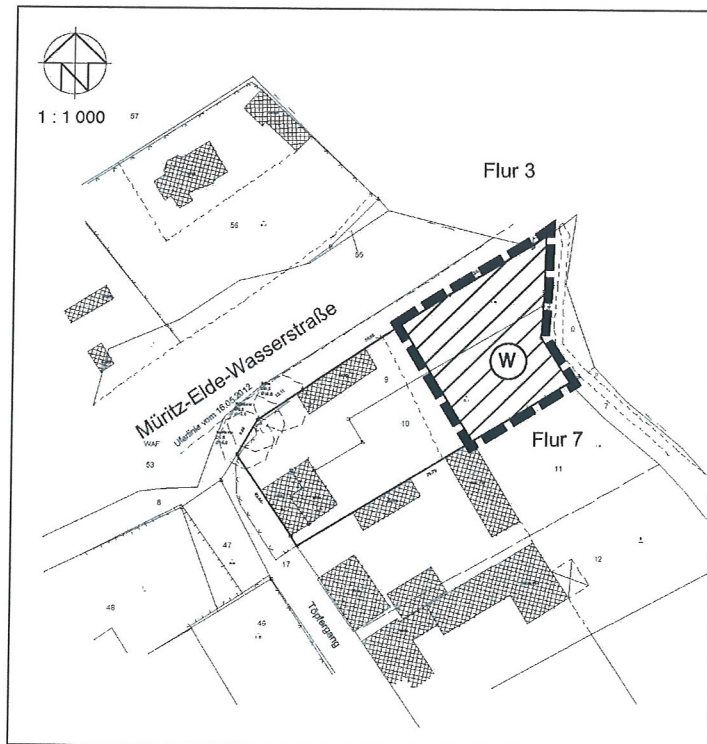
Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Möglichkeit nimmt die Gemeinde Eldena wahr. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbebauung am Töpfergang“ berichtigt. Es werden die bisherigen Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft herausgenommen und durch die Darstellung Wohnbaufläche ersetzt.

Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Die Berichtigung wird als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geführt.

Abdruck der Berichtigung:



ZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbaufläche § 1 (1) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Eldena am 13.12.2013 gebilligt.

Eldena, 14.01.2014

(Der Bürgermeister)