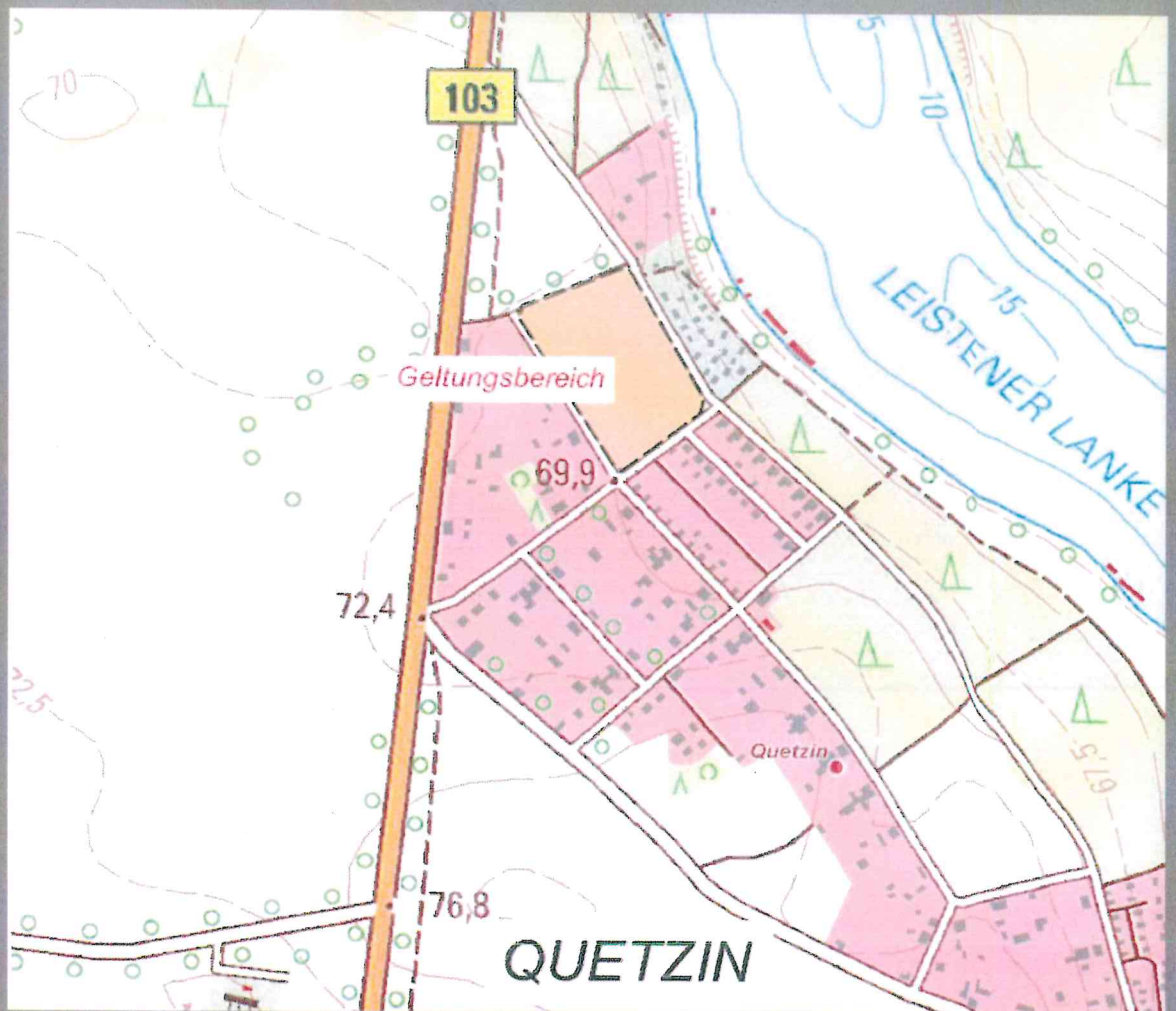


Stadt Plau am See

Bebauungsplan Nr. 37 „Wohngebiet Föhrendrift“

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Satzungsplan

Plau am See, 18.08.2019



Begründung
März 2019

25

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Umweltprüfung	12
6.4	Verkehrskonzept	12
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8.	INFRASTRUKTUR	14
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2	Gewässer	15
8.3	Telekommunikation	15
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	16
8.5	Brandschutz	16
9.	DENKMALSCHUTZ	17
9.1	Baudenkmale	17
9.2	Bodendenkmale	17

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Plau am See besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Aufgrund dieser Ausstattung beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf wenige im Stadtgebiet verbliebene Baugrundstücke. Die stetige Nachfrage an Wohngrundstücken in Plau am See bleibt damit ungebrochen.

Entsprechend hat die Stadt Plau am See mit Beschluss durch die Stadtvertretung vom 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Plau am See „Wohngebiet Föhrendrift“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Plau am See ist es, der ständigen Nachfrage an stadtnahen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Konkrete Investitionsabsichten für den im Norden des Ortsteils Quetzin befindlichen Planungsraum zielen darauf ab, je nach Nutzungsgrad bis zu 35 Wohngrundstücke zu erschließen. Dazu ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO geplant.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren weniger als 10.000 m². Es handelt sich um eine Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Quetzin der Stadt Plau am See anschließt.

Der Planungsraum weist durch seine intensiv landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Vorliegend handelt es sich ebenfalls nicht um ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden oder den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. August 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Stadt Plau am See in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Roland Hitscher vom Oktober 2018 Lagesystem: G/K 42/83 3°, 4. Str.; Höhensystem: DHHN2016

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 3,1 ha und befindet sich im Norden des Ortsteils Quetzin. Der Planungsraum umfasst das Flurstück 28 der Flur 2 in der Gemarkung Plau.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Plau am See ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V)** vom 31. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP M-V 4.2 (1) und (2) (Z)**

Die Stadt Plau am See wird als Grundzentrum ausgewiesen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen des Ortsteils Quetzin besteht.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Zentrale Orte sind Konzentrationsorte der Siedlungsentwicklung (**Grundsatz 3.2 [1] RREP WM**).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. (**Ziel 4.1 [3] RREP WM**).

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden (**Ziel 4.1 [5] RREP WM**).

Eine Busverbindung nach Malchow und Parchim oder auch zum Bahnhof nach Plau am See ist vorhanden. Auch an das Radwegenetz ist der Ortsteil Quetzin angeschlossen.

Laut den Festlegungskarten des LEP M-V und des RREP WM ist der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)**

Um dem Vorbehaltsgebiet Tourismus gerecht zu werden, soll ausnahmsweise kleinere Beherbergungsbetriebe als Einliegerwohnungen zulässig sein.

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes im Ortsteil Quetzin erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Plau am See zurückzuführen. Darüber bindet der Planungsraum im Osten, Süden und Westen unmittelbar an die gewachsenen Siedlungsstrukturen an.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht der Stadt im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar. Im Wege der verfahrensfreien Berichtigung erfolgt die Anpassungen der Darstellungen an die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung des Wohnens.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Wohngebiet Föhrendrift“ befindet sich im Norden des Ortsteils Quetzin. Die Erschließung wird ausgehend von der Bundesstraße B 103 über die Wilhelm-Pieck-Straße im Süden des Planungsraumes abgesichert.



Abbildung 1: Blick ausgehend von der August-Bebel-Straße auf den Planungsraum in Richtung Westen

Die Vorhabenfläche bindet im Süden und Westen an die Wohnnutzungen der dörflich gestalteten Ortslage Quetzin an. Im Osten besteht unterhalb der August-Bebel-Straße ein Wochenendhausgebiet mit Anbindung an die Leistener Lanke.

Einzelgehölze und Baumreihen entlang der weitestgehend unbefestigten Verkehrswege säumen den Geltungsbereich des Bebauungsplans umlaufend.

Der Planungsraum selbst wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Vorliegend werden Flächen mit geringem landwirtschaftlichen Ertragsvermögen, Bodenwertzahlen zwischen 11 und 17 und ohne Anschluss an weitere Ackerfeldblöcke in Anspruch genommen.

Durch die periodische Bodenbearbeitung setzt sich die Ackerbegleit- oder Segetalvegetation aus Arten zusammen, die ihren Vegetationszyklus, d. h. die gesamte Entwicklung in sehr kurzer Zeit durchlaufen. Hier sind „Allerweltsarten“ zu finden, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen.

Insgesamt ist das Gelände als homogen und eben zu beschreiben. Geringe Reliefunterschiede zwischen der Schultetusstraße im Westen mit Geländehöhen um 71 m über DHHN 2016 und der August-Bebel-Straße im Osten mit Geländehöhen um 69 m über DHHN 2016 sind auf die natürliche geologische Genese zurück zu führen.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den den Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben. Dazu wird ein Grundstück überplant, dass sich durch seine inselartige Lage; eingefasst durch Wohn- und Wochenendhausnutzungen auszeichnet.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Ergänzung bzw. Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzungen der Ortslage Quetzin unter Einbeziehung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

Die bauliche Dichte und auch das Maß der baulichen Nutzung sind dem dörflichen Charakter des Umfeldes anzupassen. Dabei steht im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes der Erhalt von umliegenden Gehölzen und Bäumen im Focus.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt.

Ausnahmsweise sollen Ferienwohnungen in Form von Einliegerwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Weiteren Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht erforderlich.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Im Hinblick auf die Erhaltung eines typisch ländlichen Orts- und Landschaftsbildes beabsichtigt die Stadt Plau, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

So sollen eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m zulässig sein. Die Nutzung eines ausgebauten Dachgeschosses ist damit möglich.

Flächenbilanz:

festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen: 3.201 m²

festgesetzte Fläche des reinen Wohngebietes: 28.154 m²

festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ): 0,35

mögliche Versiegelung laut GRZ: 9.854 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,35 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 28.154 m² maximal 9.854 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen unterschritten.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmsweise sollen Einliegerferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein.
2. Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,35 begrenzt.
3. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung ist auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB ist für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich mit einer festgesetzten Grundflächenzahl bis 10.000 m² bis zum 31.12.2019 das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Vorliegend sind also keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Zur Vermeidung einer Tötung von bodenbrütenden Vogelarten und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

6.4 Verkehr

Die Erschließung ist gegenwärtig über die Wilhelm-Pieck-Straße geplant.

Die innere Erschließung soll in Form einer entgegen dem Uhrzeigersinn verlaufenden Einbahnstraße hergestellt werden. Die Kurvenradien sind für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug oder Lkw bis 10,0 m Länge auszubilden. Des Weiteren ist jeweils eine fußläufige Verbindung der Schultetus-Straße sowie der August-Bebel-Straße vorgesehen.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsräumen sollte eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, um die Sichtbeziehungen beim Ausfahren nicht zu beeinträchtigen. Für den ruhenden Verkehr ist ausreichend Vorsorge zu treffen. Etwaig erforderliche (amtliche) Dauerbeschilderung ist rechtzeitig mittels eines Beschilderungsplanes bei der Unteren Straßenverkehrsbehörde des LK LUP einzureichen (u. a. auch Straßennamensschilder).

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke unter anderem als Flächen zur Entwicklung eines reinen Wohngebietes, somit sind die Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 f) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem reinen Wohngebiet von - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 50 dB (A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 35 dB (A) nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Blendwirkungen der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im reinen Wohngebiet eingehalten werden:

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen grundsätzlich verpflichtet, sich bei den zuständigen Ver- und Entsorgern nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser - und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Der Wasser- Abwasser Zweckverband Parchim-Lübz (WAZV) stimmt dem Anschluss des gesamten Gebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung t unter den nachfolgend benannten Voraussetzungen zu:

- Durch den Investor/Eigentümer müssen zunächst die inneren Erschließungen vorgenommen sowie die Leitungen und Anlagen für die Versorgung der geplanten Einzelgrundstücke in Absprache mit dem WAZV, nach dem aktuellen Stand Technik und den gültigen Vorschriften vollständig hergestellt und errichtet werden.
- Die öffentlichen Lasten (Erschließungsbeiträge für Trinkwasser) sind gemäß den Satzungen des WAZV an diesen zu entrichten.
- Die errichteten Leitungen und Anlagen sind nach Fertigstellung dem WAZV vollständig zu übertragen

Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Versickerung verschmutzten Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Niederschlagswasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG in Verbindung mit § 5 LWaG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig.

Wenn eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesene Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 (LWaG)).

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Ludwigslust-Parchim umgehend zu informieren.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Das Löschwasserkonzept beinhaltet vorliegend die Anordnung eines Löschwasserbrunnens mit entsprechender Aufstellungsfläche für die Feuerwehr (7 x 12 m). Der geplante Standort befindet sich im Kreuzungsbereich Wilhelm-Pieck-Straße/August-Bebel-Straße.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf 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 (§11 Abs. 3 DSchG M-V).