Stadt Mirow

Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp“

gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Begründung

September 2019

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Planungsgrundlagen 5

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 6

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES 10

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 11

6.1 Städtebauliches Konzept 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Umweltprüfung 13
6.4 Verkehrskonzept 15

7. IMMISSIONSSCHUTZ 15

8. INFRASTRUKTUR 16

8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 16
8.2 Gewässer 16
8.3 Telekommunikation 17
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 17
8.5 Brandschutz 18

9. DENKMALSCHUTZ 18

9.1 Baudenkmale 18
9.2 Bodendenkmale 18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Mirow befindet sich inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte und ist umgeben von einer Vielzahl von Gewässern und großen Waldgebieten.

Zu Mirow gehören die Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow, wobei die Stadt Mirow als Siedlungsschwerpunkt gilt.

Aufgrund der einzigartigen naturräumlichen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Stadt Mirow ein attraktiver Wohnstandort.

Vordergründiges Ziel des Verfahrens und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Mirow ist es, der ständigen Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gerecht zu werden und damit insbesondere der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen, können somit bis zu fünf weitere Bauplätze entstehen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt es, den Planungsraum zielorientiert, aber naturverträglich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Aus diesem Grund werden die bestehenden Gehölze in das Gesamtkonzept integriert.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m^2, 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 BauGB 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 m^2. Es handelt sich um eine Fläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ort Mirow anschließt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes, lässt keine Vorhaben zu, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und dem UVPG unterliegen.

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 BauGB abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden oder den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl.M-V S. 221, 228)
- **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. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S.221,225)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Stadt Mirow in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom Mai 2019

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 0,85 ha umfasst die Flurstücke 19, 20 und 21, sowie Teilflächen der Flurstücke 15, 16, 17, 18, 22, 24, 25, 37, 36, 35, 34 und 65/10 der Flur 17 in der Gemarkung Mirow.

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 Mirow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. l S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. l S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 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 4.1 (5) (Z))**

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden **(LEP 4.1 (2)).** Mirow gehört zu den Zentralen Orten und übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums. Als Grundzentrum hat die Mirow überörtliche Bedeutung und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen in der Stadt gesichert werden.

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann. **(LEP 4.1 (5) (Z))**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **(LEP 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.

Im **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Diesem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird Rechnung getragen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke schließen im Westen und Norden unmittelbar an den gewachsenen Siedlungskörper und bestehende Wohnnutzungen an.

Innerhalb des **Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** wird die Stadt Mirow als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen. **(3.2.3 (1) Grundzentren RREP MSE)**

Die Stadt Mirow ist der Gemeindehauptort und gehört zu den Standorten der zentralörtlichen Aufgaben. **(3.2.3 (3) Grundzentren RREP MSE)**
Die Gemeindehauptorte zeichnet die größte Bevölkerungskonzentration und eine wesentliche Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen aus.

Vorliegend ist somit kein Konflikt mit den formulierten Zielstellungen des LEP M-V und RREP MSE erkennbar, denn es besteht der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Stadt Mirow und das gesamte Gebiet weist bereits eine deutliche bauliche Vorprägung auf. Die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort ist somit zielführend.

Somit 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 oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Mirow verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen.

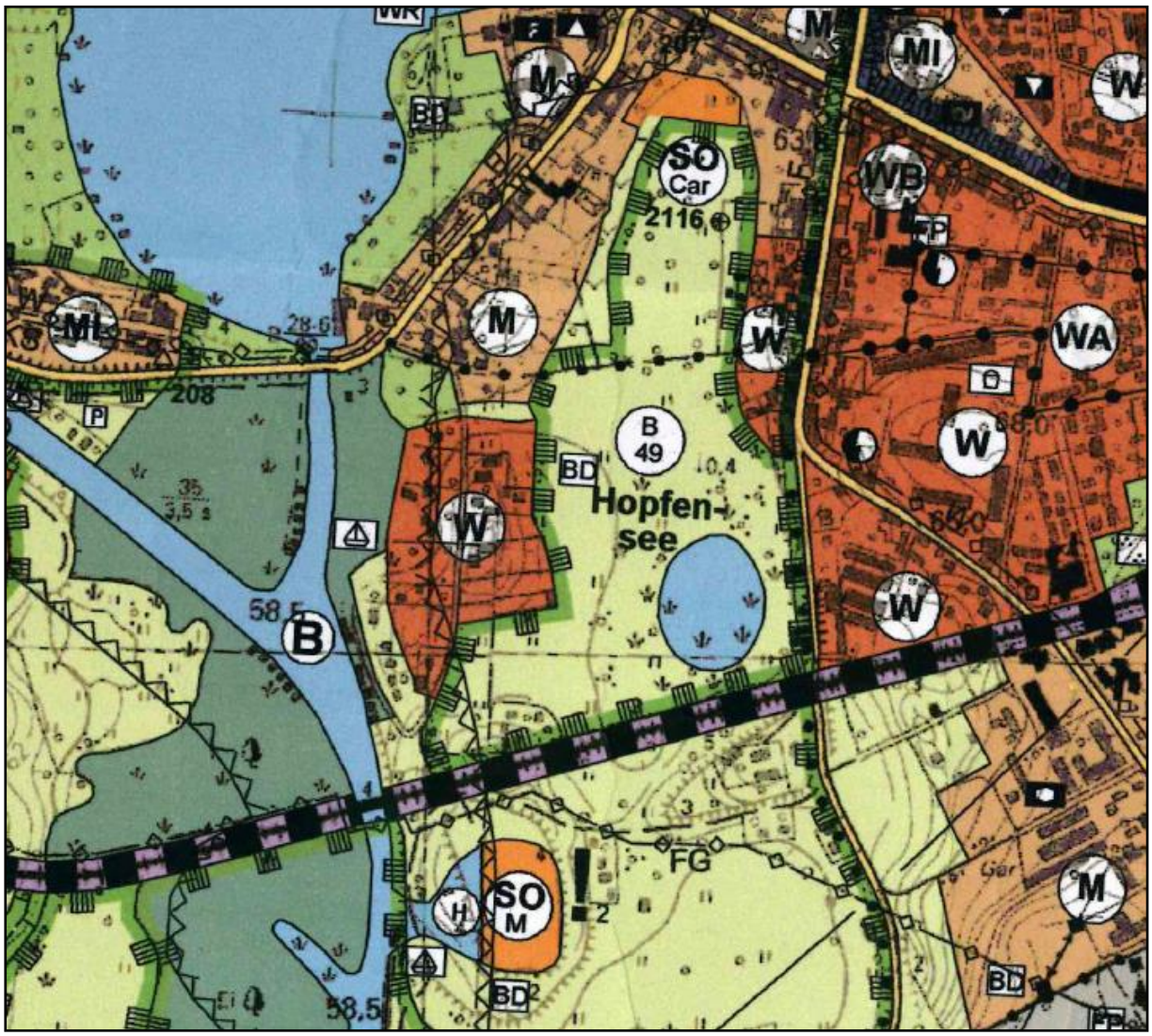

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Schildkamp" befindet sich östlich des Mirower Kanals.

Die Erschließung erfolgt ausgehend der Bundesstraße B 198 über die Straßen „Fischergang" und „Schildkamp".

Nördlich und westlich des Planungsraumes schließen direkt Wohnnutzungen an. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls bereits Wohngebäude sowie Nebenanlagen. Zwischen diesen Arealen befindet sich eine Freifläche.

Östlich des Geltungsbereiches schließen hochwertige Biotopstrukturen an.

Abb. 2: Planungsraum (links) und bestehende Wohnnutzungen (rechts), Blickrichtung Süden *(Quelle: Baukonzept GmbH, Juni 2019)*

Schutzgebiete nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservat), 27 (Naturpark) und 28 (Naturdenkmäler) des Bundesnaturschutzgesetzes oder europäische Schutzgebiete sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park". Die Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiets umfasst unter anderem einen großen Teil des gesamten Stadtgebietes Mirows.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Mirow liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße B 198. Die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 30 min erreichbar. Auch eine Zugverbindung zwischen beiden Städten ist vorhanden. Aufgrund der guten verkehrstechnischen Erschließung sowie der attraktiven, naturnahen Lage, ist der Planungsraum als ein zukunftsfähiger Wohnstandort anzusehen.

Der Planungsraum schließt direkt an die gewachsene Ortslage Mirow an. Die Zielstellung der Errichtung und Sicherung von Wohngebäuden rundet das städtebauliche Erscheinungsbild des südlichen Stadtbereiches Mirow ab.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort ist zielführend, da der direkte Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht und eine fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen gegeben ist. In einem Umkreis von 1.000 m sind neben diesen Versorgungseinrichtungen auch öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

Zielstellung ist, dass sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtbild einfügt. Dazu wurden, um den Charakter der angrenzenden Bebauung aufzunehmen, die Geschossigkeit sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgibt.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Mirow, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf Z= I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Es sollen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. *Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden.*
2. *Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
3. *Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13b BauGB 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 baulichen Vorprägung des Standortes sowie der bisherigen Nutzung als Weide und des dadurch vorherrschenden artenarmen Vegetationsbestandes nicht zu befürchten.

Die Gebietskulisse des ***Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park"*** umfasst nahezu das gesamte Stadtgebiet Mirows. Bestehende Siedlungsstrukturen wurden größtenteils einbezogen.

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Müritz-Seen-Park" lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Zustimmung des Verordnungsgebers.

Vorliegend ist die Schaffung von Wohnbauflächen mit Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen in der Stadt Mirow vorgesehen. Unbeeinträchtigte Flächen werden mit der Planung nicht in Anspruch genommen. Das vorliegende Plangebiet eignet sich aus diesen Gründen für die Nutzung als Wohnbaufläche.

Gemäß Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Müritz-Seen-Park" vom Juni 1964, ist die Errichtung von Wohngebäuden nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Mit einem entsprechenden Antrag beabsichtigt die Stadt, dass der Normenkonflikt zwischen der LSG-Verordnung und dem Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Schildkamp" aufgehoben wird und die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wird.

Die Errichtung von Wohngebäuden am vorliegenden Standort ist zielführend, da der direkte Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht und hochwertige Außenbereichsstandorte somit geschont werden können. Mit der Umsetzung des Vorhabens erfolgt auch der Lückenschluss und der Abgrenzung des Siedlungskörpers von hochwertigen Biotopstrukturen, welche dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass der Normenwiderspruch durch eine entsprechende Änderungsverordnung aufgehoben werden kann, weil der o. g. Bebauungsplan sich aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept ableiten lässt und Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses eine Verwirklichung des Bauleitplans im LSG gebieten.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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 öffentlich gewidmete Straße „Schildkamp", ausgehend der Bundesstraße B 198 und dem „Fischerweg" geplant.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

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

7. Immissionsschutz

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

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

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. Östlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein verrohrter Graben 581162992000000, welcher in den Hopfensee einleitet. Der Graben und das Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

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 Mecklenburgische Seenplatte 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.

Vorliegend soll die erforderliche Löschwasserversorgung über einen Löschwasserbrunnen (DIN 14220) abgesichert werden.

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 während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.