- E N T W U R F -

© Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 18

der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen

Landkreis Rostock

für das Wohngebiet und die Grünanlage „Lütter-Weg“
am Nordabschnitt des Lütten Wegs in Lichtenhagen

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 30.09.2021

ausgefertigt am:

U. Barten, Bürgermeister

Inhalt Seite

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen 3
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen 4
3. Grundzüge der Planung 5
4. Bauliche und sonstige Nutzung 5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: 5
4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise: 5
4.3 Bauweise: 6
4.4 Immissionsschutz: 6
5. Erschließung des Plangebietes 8
5.1 Verkehr 8
5.2 Technische Infrastruktur 8
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz 9
7. Flächenbilanz 10
8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges 10
9. Örtliche Bauvorschriften 10

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele, Planungserfordernis:

Auf den bisher unbebauten Flächen am nördlichen Ende des Lütten Wegs in Lichtenhagen (Flur 1; Teilflächen der Flurstücke 48, 49, 50/2, 51/2 55/1, 56/5, 57/4, 57/13, 57/9) wird eine Wohnbebauung mit 10 Einfamilienhäusern angestrebt. Dafür besteht auf der Fläche zzt. kein ausreichendes Baurecht. Jedoch ist die Fläche über den Lütten Weg hinreichend verkehrlich erschlossen. Die beabsichtigte bauliche Nutzung der Fläche ist mit der umliegenden Wohnnutzung vereinbar und aufgrund des Erschließungszustandes auch zweckmäßig. Sie entspricht den übergeordneten Zielen zum Bodenschutz und zur Minderung des Flächenverbrauchs (Innenentwicklung).
Der B-Plan Nr. 18 soll mit dieser Zielstellung ergänzt werden (1. Änderung des B-Plans Nr. 18).
Die Gemeinde bedient sich dabei der Mitwirkung eines Entwicklungsträgers, mit dem ein Bebauungskonzept abgestimmt und die Änderung des Bebauungsplans in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurde.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i. V. m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Der Bebauungsplan wird als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergänzt und geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem B-Plan die Zulassung von Wohnnutzungen mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m² festgesetzt wird (vgl. § 13a (1) BauGB).
Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.
Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (3) BauGB abgesehen, ohne dabei jedoch offensichtlich prüfbedürftige und für die planerische Abwägung erhebliche Umweltbelange (hier: Lärmschutz, Artenschutz) zu übergehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP) vorgegeben.

Lichtenhagen (Dorf) übernimmt im Zentralortesystem des Landes keine zentralörtlichen Aufgaben. Die Gemeinde ist dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet. Im SUR können im Ergebnis interkommunaler Abstimmungen der SUR-Gemeinden Wohnbauentwicklungen über den kommunalen Eigenbedarf hinaus zugelassen werden (RREP 3.1.2 (3)). Insoweit bildet die zwischen den SUR-Gemeinden abgestimmte 1. Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens (07/2018) den regionalplanerisch maßgeblichen Rahmen für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde. Danach können im Bezugszeitraum 2017 – 2025 im Gemeindegebiet 66 Wohneinheiten verwirklicht werden.

Die Planung ist der Innenentwicklung zuzurechnen (s.o.) und entspricht insoweit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.1 des LEP, Kapitel 4.1 des RREP), wonach vorhandene Infrastrukturen vorrangig genutzt werden sollen und der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungsmaßnahmen einzuräumen ist.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 1. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 als Wohnbaufläche W 6 dar. Die mit der B-Plan-Änderung zugelassene Wohnnutzung wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 wird mit der 1. Änderung und Ergänzung um ca. 7155 m² erweitert.

Die Erweiterungsfläche ist bisher Teil der Hausgärten der jeweils angrenzenden Wohngrundstücke. Der Bereich ist überwiegend mit Zierrasen angelegt auf dem Kleingehölze und kleinere Obstbäume (StU < 100 cm) sowie 4 Fichten (dav. 3x StU < 100 cm, 1 x StU 157 cm) stehen. Einzelne Gehölze wurden zurückliegend gerodet. Im Grenzbereich zum Lütten Weg befinden sich freiwachsende Sträucher, 1 markante Eiche (StU 3,7 m) und 8 Fichten (dav. 6 x StU < 100 cm, 2 x StU 125 cm). Die Nutzung der Fläche soll mit der Änderung des B-Plans Nr. 18 aufgegeben werden. Auf dem Gelände stehen insgesamt 3 kleinere Gebäude (Geräteschuppen / insg. ca. 30 m²), die bereits aufgelassen und z.T. demontiert sind, sowie 1 Gartenlaube / insg. ca. 60 m, die seit 04/2021 ebenfalls aufgegeben ist.

Die umgebende Bebauung ist im Norden, Westen und im Süden des Änderungsbereichs durch Einfamilienhäuser und eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Im Osten grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an, auf der die Sonnländer Getränke GmbH Anlagen zur Saftgewinnung und -abfüllung betreibt.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:
Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor. Aus den Bebauungen im unmittelbaren Umgebungsbereich und dem nahegelegenen Neubaugebiet Ahrensholt sind zurückliegend jedoch keine Informationen über Baugrundschwächen bekannt geworden, die einer Wohnbebauung entgegenstünden. Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch weichseleiszeitliche Endmoränenbildungen bestimmt. Er besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) dominieren Geschiebelehm /-mergel mit ggf. lokal eingelagerten Schmelzwasser- und Beckensanden. Die Deckschichten bestehen nutzungsbedingt aus humosen Oberböden. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Die bindigen Mineralböden sind schwerdurchlässig und für eine Versickerung des Regenwassers ungeeignet. Eine zentrale Regenentwässerung des Baugebietes wird deshalb vsl. erforderlich.

Altlasten:
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzrechts:
Bei der Eiche westlich des Lütten Weges in Höhe der Parkstände vor der Wendeschleife handelt es sich um einen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum, der zu erhalten ist. Die sonstigen Bäume unterliegen aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu den bisherigen Hausgärten trotz Stammumfängen von z.T. > 100 cm keinen naturschutzrechtlichen Schutz-/Erhaltungsvorschriften.
Europäische Schutzgebiete des Netzes "Natura 2000" (FFH, SPA - Gebiete) oder nationale Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planänderung nicht berührt.

Trinkwasserschutz:
Das B-Plangebiet wird nicht von Wasserschutzgebieten berührt.

Denkmalschutz:
Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. 8).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagennetzes: keine

3. Grundzüge der Planung

Der Änderungsplan führt die Grundzüge der mit dem Ursprungsplan zugelassenen Bebauung fort. Dazu wird eine kleinteilige Wohnbebauung mit 1 ½-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise zugelassen. Die Erschließung des Baugebietes basiert auf den Versorgungsmedien und der öffentlichen Verkehrsanlage des Lütten Wegs, an die die geplanten Baugrundstücke direkte Grundstückszufahrten bzw. bei „Hinterliegergrundstücken“ über private Gemeinschaftszufahrten angeschlossen sind, die mit entsprechenden Fahr-/Leitungsrechten öffentlich-rechtlich gesichert werden.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Fläche, um die der B-Plan nach Norden und Westen erweitert wird, wird als Allgemeines Wohngebiete (WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans – mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten, durch Textfestsetzungen in diesem B-Plan ausgeschlossenen Nutzungsarten.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, die nach § 4 (2, 3) BauNVO als allgemein bzw. ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungsarten vorgesehen sind, werden gem. Textfestsetzung Teil B Nr. 1.1 nicht Bestandteil des B-Plans.
Das Plangebiet soll vorrangig der Bereitstellung von Wohngrundstücken dienen. Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten berücksichtigt insbesondere die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland und die sparsam bemessene Erschließung, die an den Wohnbedürfnissen und an der Baugebietsgröße ausgerichtet wird. Jegliche über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten bergen bei dieser Gebietsgröße die Gefahr unerwünschter Störwirkungen oder einer Überfrachtung mit gebietsfremden, ggf. publikums- bzw. störintensiven Nutzungen. Über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungsarten werden deshalb auf solche Nutzungsarten beschränkt, die im dörflichen Umfeld typischerweise in Räumen der Wohngebäude untergebracht werden können und die keine besonderen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur stellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt. Dabei werden sowohl für die zulässige Grundflächenzahl als auch für die Bauhöhenobergrenzen die Regelungen des Ursprungsplans fortgeführt.

Dem entsprechend wird mit einer Grundflächenzahl von 0.4 das in § 17 BauNVO vorgesehene Regelmaß ausgeschöpft. Jedoch werden GRZ-Überschreitungen durch Nebenanlagen ausgeschlossen, um analog zum Ursprungsplan eine übermäßige bauliche Verdichtung durch Nebenanlagen auszuschließen.

Die Bauhöhe wird bei einer Traufhöhe von max. 4,2 m über dem Straßenniveau des Lütten Wegs und einer Firsthöhe (Oberkante) bis max. 10 m ü. Straße auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Damit können – wie bereits im angrenzenden Bereich des WA 2 (Ursprungsplan) – freistehende Einfamilienhäuser mit einem Drempel bis ca. 0,7 .. 0,8 m jedoch einemunterhalb der Vollgeschossgrenze ausgebauten Dach errichtet werden.
Mit der Bauhöhenregelung und der zusätzlichen Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über die Dachausbildung als mind. 38° und höchstens 52° geneigtes Sattel- oder Krüppelwalmdach (TF 5.1) wird der Festsetzungskanon des Ursprungsplans aufgenommen und eine grobe Vereinheitlichung der Baukörperentwicklung mit der angrenzend bestehenden Bebauung bewirkt.
Die Bauhöhenfestsetzungen werden auf das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück bezogen (vgl. Teil B Nr. 1.3.1). Als Traufhöhe ist dabei die Höhe der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der aufgehenden Fassade zu verstehen. Die Festsetzung der Oberkante limitiert den oberen Gebäudeabschluss (First). Einzelne untergeordnete Bauteile, die für eine übliche Wohngebäudenutzung erforderlich sind (Schornsteinkopf, Antennenaufbau) werden von der Festsetzung der Oberkante nicht erfasst. Jedoch ist die Oberkante auch durch Nebenanlagen einzuhalten (etwa Kleinwindkraftanlagen oder sonstige mastartige Bauwerke).

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung

zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Mit der Festsetzung wird den privaten Bauherreninteressen nach einer möglichst freizügigen Anordnung der Grundstücksbebauung Rechnung getragen. In dem Baugebiet WA3 wird entsprechend den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften ein Abstand von mind. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, der eine „Vorgartenzone“ sichert und der Ausformung des Freiraums am öffentlichen Bereich dient. In den rückwärtigen (privaten) Grundstücksbereichen ergeben sich aufgrund der Freiraumsituation keine besonderen Regelungserfordernisse – hier gilt das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung. Gem. TF 2.1 ist der Mindestabstand von 3 m zum Lütten Weg auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen, die Gebäude sind, einzuhalten. Damit soll eine beengende Wirkung des öffentlichen Raums vermieden werden und insbesondere auch den Anforderungen der Garagenverordnung Rechnung getragen werden.
Im Bereich der zu erhaltenden Eiche berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze den Wurzelschutzbereich, so dass eine Gefährdung des Baums und insoweit ein Konflikt zwischen dem gesetzlichen Erhaltungsgebot und der heranrückenden Bebauung vermieden wird. Bei der Prüfung von Nebenanlagen, die hier außerhalb der Baugrenzen ggf. nach § 23 (5) BauNVO beantragt werden, schränkt der in der Planzeichnung nachrichtlich mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baum, das Entscheidungsermessen der Genehmigungsbehörde entsprechend ein.

4.3 Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. In dem Baugebiet WA3 wird gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt und – ebenfalls entsprechend dem Ursprungsplan - auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses.

4.4 Immissionsschutz:

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschemissionen des östlich benachbarten Gewerbeareals und des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 10/Dorfstraße und auf dem Evershäger Weg ein. Aufgrund des unmittelbaren Aneinandergrenzens des Plangebietes an das Gewerbe wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen prioritär untersucht. Dazu wurden die Emissionswerte der relevanten Betriebsvorgänge der Firma Sonnländer auf der Basis einer mit der Geschäftsführung abgestimmten Anlagen- und Betriebsbeschreibung und einer Ortsbesichtigung mit Schallmessung vom 21.12.2021 ermittelt. Die gewerblichen Lärmquellen wurden dabei erfasst und gutachterlich in einer schalltechnischen Untersuchung (STU) bewertet (LS Lärmschutz, 01/2022). Mit den gemessenen Emissionswerten wurden die Beurteilungspegel im Tag- und im Nachtzeitraum für die Nachbarschaft berechnet und gemäß TA Lärm beurteilt.
Das Plangebiet liegt danach im Einflussbereich des Gewerbelärms von dem östlich angrenzenden Betriebsgrundstück der Sonnländer GmbH. Die Beurteilungspegel auf den mit der Planänderung zugelassenen Wohnbauflächen wurden dazu nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG ‚TA Lärm‘ ermittelt und mit den schalltechnischen Orientierungswerten für WA-Gebiete (55/40 dB(A) tags/nachts) verglichen, die als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung vorgegeben sind (Beiblatt 1 der DIN 18005-1). Diese Orientierungswerte haben nicht den Charakter von Grenzwerten, sind aber als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes anzusehen und als Bewertungskriterium für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen anzulegen.
Die Geräuschimmissionen des benachbarten Gewerbes verursachen im Plangebiet am Tage Beurteilungspegel zwischen 46 und 52 dB(A) und im Nachtzeitraum - zwischen 42 und 50 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte und der Immissionsrichtwert (nach TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird im Tagzeitraum eingehalten (Unterschreitung um 3 bis 11 dB). Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert und der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten (Überschreitung um 2 bis 10 dB). Die Überschreitung wird maßgeblich durch die Geräuschabstrahlung der Produktionshalle und den Lkw-Verkehr verursacht; die Zufahrt zum Betriebsgelände verläuft zwischen der Produktionshalle und dem Plangebiet.
Zur Minderung der Geräuschimmissionen wurden die folgenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft:

- Abstandsvergrößerung zu den maßgebenden Schallquellen
- Mindern der Geräuschemissionen der maßgebenden Schallquellen durch
  - Schallminderungsmaßnahmen an den Aggregaten
  - Vermindern der Betriebszeit
- Errichtung einer Lärmschutzwand

Da die Immissionsrichtwertüberschreitung im Nachtzeitraum das gesamte Plangebiet betrifft, ist eine Abstandsvergrößerung nicht möglich.
Eine Minderung der Geräuschemissionen der maßgebenden Schallquellen und die Errichtung einer Lärmschutzwand in der Nähe der Schallquellen ist mit dem Betreiber der technischen Anlagen (Sonnländer GmbH) abzustimmen.
Unabhängig vom Anlagenbetreiber ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 45 m, an der Ostseite des Plangebietes in einer Entfernung zur Produktionshalle von ca. 55 m denkbar. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere wegen des Abstands zu den Einzelschallquellen und ihrer räumlichen Ausdehnung/Verteilung, führt eine Lärmschutzwand auch mit einer geprüften Höhe von 4 m nicht zu einer Einhaltung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum.

In einem nächsten Schritt wurden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft, die durch Maßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude (Dach, Fassade, Fenster) einen Schutz der Innenräume gegen die Geräuschimmissionen von außen bzw. den Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) bewirken. Für Gewerbelärm sind sie nur möglich, wenn Räume mit schützenswerten Nutzungen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen) an den lärmbetroffenen Gebäudeseiten zur Frischluftzufuhr nicht auf öffenbaren Fenster angewiesen sind und über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz bzw. die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile werden über den maßgeblichen Außenlärmpegel definiert. Er wird aus den Beurteilungspegeln des jeweils geltenden Beurteilungsverfahren (hier TA-Lärm) zzgl. eines Zuschlages von 3 dB errechnet. Für gewerbliche Lärmquellen wird im Regelfall der Beurteilungspegel ‚Tag‘ zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, dann wird der maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage des Beurteilungspegels ‚Nacht‘ mit einem Zuschlag von 10 dB berechnet. Diese Fallkonstellation liegt hier vor. Die Nachtwerte bilden die Berechnungsgrundlage für die Bestimmung maßgeblichen Außenlärmpegel und die anschließende Zuordnung zu Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-I (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) sh. nachfolgende Tabelle.

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV
maßgeblicher Außenlärmpegel [dB]	≤ 55	56 - 60	61 - 65	66 - 70

Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Die im geplanten Wohngebiet WA3 ermittelten Beurteilungspegel entsprechen den Lärmpegelbereichen III, II und I gem. DIN 4109. Für den Lärmpegelbereich III werden neben dem Nachweis eines ausreichenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach DIN 4109 besondere bauliche Vorkehrungen in Gestalt einer schallabgewandten Grundrissorientierung und eine Ausstattung der nach Osten weisenden Fenster mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. In den Lärmpegelbereichen II und I genügt der Nachweis eines ausreichenden Schalldämmmaßes, das in den Innenräumen einen Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) gewährleistet. Im gesamten Plangebiet ist auf ostseitig orientierte Terrassen zu verzichten, weil der vorrangige Aufenthalts-/Erholungszwecks solcher Anlagen mit der Lärmsituation nicht vereinbar wäre. Gleichzeitig darf im Außenbereich an der schallabgewandten Gebäudeseite (Westseite) der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Durch die Abschirmwirkung der Gebäude ergeben sich insoweit für alle Baugrundstücke angemessene Möglichkeiten für eine Nutzung der Freibereiche.
Da die schalltechnischen Orientierungswerte während des Nachtzeitraums auf der Gesamtfläche des WA 3 überschritten werden, wurde das Baugebiet als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) im B-Plan festgesetzt. Die o.a. passiven Lärmschutzvorkehrungen wurden als Textfestsetzungen in den B-Plan aufgenommen (TF 4.1, 4.2). Die ermittelten Lärmpegelbereiche wurden als Kennzeichnung in den Plan aufgenommen und gegeneinander abgegrenzt. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauvorhabens (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem o.g. Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen (keine rechtliche Verbindlichkeit der Kennzeichnungen).
Mit dem Lärmschutzkonzept wird ein vertretbarer Ausgleich zwischen der im Bestand geschützten gewerblichen Nutzung (Sonnländer GmbH) und der schutzbedürftigen Wohnnutzung hergestellt. Mit dem B-Plan Nr. 18 rückt die Wohnbebauung dichter an einen bestehenden Gewerbebetrieb heran. Die sich dadurch erhöhenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Betrieb werden durch Schutzmaßnahmen in der Verantwortung der Bewohner kompensiert, deren Zusatzbebauung die Erhöhung der Anforderungen auslöst.

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehr

Die Baugrundstücke des Änderungsbereichs (WA 3) werden verkehrlich durch den Lütten Weg erschlossen. Der Weg ist als Wohnweg ausgebaut und für eine gemischte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kfz vorgesehen. Der Lütte Weg mündet im Bereich des Baugebietes WA 3 in eine Wendeanlage, die den Anforderungen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges als Bemessungsfahrzeug genügt (vgl. RAST 06, Bild 57, 59). Ein Fußweg führt in nördliche Richtung weiter bis zum Anschluss an die Dorfstraße / Lichtenhäger Chaussee.
Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes WA3, das mit dieser Planänderung neu zugelassen wird, ist somit ausreichend gesichert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen von den max. 10 Einfamilien-Wohnhäusern des WA 3 kann auch von den Verkehrsanlagen des Evershäger Wegs und dem vorderen Abschnitt des Lütten Wegs bewältigt werden und stößt hier an keine Leistungsfähigkeitsgrenze.
Die Baugrundstücke des Baugebietes WA 3 schließen mit Grundstückszufahrten an die bestehende öffentliche Verkehrsanlage an. Zur Gewährleistung der Erschlossenheitsvoraussetzungen für rückwärtige Flächen des Baugebietes wird in der Planzeichnung eine Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer Gemeinschaftszufahrt und wird unter Berücksichtigung des Abstandes von mehr als 50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche gleichzeitig auch den Anforderungen für Feuerwehrzufahrten gerecht.

5.2 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung, Abwasserableitung:
Für die Schmutzwasserentsorgung und die Wasserversorgung des Plangebietes wird an bestehende Erschließungssysteme im Umfeld angeschlossen.
Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH als zukünftigem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Energie:
Die Gas- und Elt-Versorgung soll über das Netz der örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet werden (E.DIS Netz GmbH, SWR AG). Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Hausanschlüsse herzustellen. Anlagen der Gas- und Elt-Versorgung sind gem. § 14 (2) BauNVO auch in den festgesetzten Baugebieten zulässig. Verteilerschränke können im Randbereich der Verkehrsflächen untergebracht werden.

Abfallwirtschaft
Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht nach der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Müllentsorgung erfolgt über den Lütten Weg als öff. Straße; private Flächen werden unter Beachtung berufsgenossenschaftlicher Vorschriften zur Unfallverhütung nicht befahren. Zur Gewährleistung einer geordneten Müllentsorgung wird an der Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche des Lütten Weges eine Müll-Bereitstellungsfläche festgesetzt. Sie steht den Baugrundstücken, die nicht unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, zur temporären Benutzung am Abholtag zur Verfügung.

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch 5enaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bekannt werden (verunreinigte Böden, Altablagerungen), besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch erschlossen. Im Zuge der Plangebietserschließung ist eine Erweiterung des örtlichen TK-Netzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

Für besondere grünordnerische Regelungen besteht im Plangebiet kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Dorfes.

Die gesetzlich geschützte Eiche auf Flst. 48 wird nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich aufgrund von § 18 NatSchAG M-V als zu erhaltender Einzelbaum in den B-Plan übernommen (vgl. Planzeichnung). Das Schutzerfordernis wird mit der Textfestsetzung Nr. 3.1 unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen gem. DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ und ZTV-Baumpflege 2017 ‚Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege‘ konkretisiert.

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

Neben den Vorschriften des BauGB ist die Vollzugsfähigkeit von B-Plänen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen.
Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.
Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.
Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde für das Plangebiet eine Artenschutzfachbeitrag (AFB) auf der Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse erstellt (GRÜNSPEKTRUM ® – Landschaftsökologie, 06/2021).
Die gutachterlich empfohlene Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen streng oder besonders geschützten Tierarten wurden wie folgt im B-Plan berücksichtigt:
V1: Erhalt Bäume und Gebüsche/Hecken – Erhaltung einer älteren Eiche, die wegen ihrer Ausprägung ein Potenzial als potentielles Fledermaus-Sommerquartier und Nistplatz für Vögel aufweist (s.o., Schutz gem. § 18 NatSchAG). Für sonstige Gebüsche und Bäume erfolgte keine Schutzfestsetzung, weil keine besonderen Merkmale festgestellt wurden, die auf hier relevante wiederkehrend genutzte Nistplätze von Vögeln hindeuten. Bezüglich der potenziell als Nistplatz geeigneten sonstigen Gehölze ist ein allgemeiner Nestschutz (vgl. § 44 (1) Nr. BNatSchG) unabhängig vom B-Plan aufgrund von § 39 BNatSchG geregelt und eine Schutz-/Vermeidungsfestsetzung im B-Plan deshalb entbehrlich.
V 2: Brutvögel und Bauzeitenbeschränkung: Die empfohlene Bauzeitbeschränkung für Baufeldfreimachungsarbeiten einschl. Abtrag der Bodenvegetation ist deckungsgleich mit der gesetzlichen Bauzeitbeschränkung des § 39 und bedarf deshalb keiner Festsetzung im B-Plan. Die empfohlene Bauzeitbeschränkung für Abbrucharbeiten ist aufgrund der im Herbst 2021 erfolgten Abbruchmaßnahme gegenstandslos geworden und bedarf deshalb keiner B-Plan-Regelung.
V 3: Vermeidung des Verlusts von geschützten Brutvogel-Niststätten in/an Gebäuden: Die empfohlene Nachkontrolle von Gebäudestrukturen ist aufgrund der vollzogenen Abbruchmaßnahme ebenfalls gegenstandslos geworden.

7. Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m²)
1.	Baugebiete (WA 3)	7071
2.	Verkehrsflächen (öffentlich)	84
5.	Gesamtfläche des Geltungsbereiches 3.566,79	7155

Tabelle 1: Flächenbilanz

8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind grundsätzlich zufällige archäologische Funde möglich. Diese sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

Für die medientechnische Ver- und Entsorgung des gepl. Gebietes sind ausreichende Flächen nach DIN 1998, DIN 18920 freizuhalten. Soweit bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein Abstand von 2,5 m zu den künftigen Leitungstrassen unterschritten wird, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Baumpflanzungen im Abstand von weniger als 1,5 m zu Leitungstrassen sind seitens des Wasserver-/ -entsorgungsunternehmens nicht zustimmungsfähig. Die Abstandsanforderungen zu elektrischen Betriebsmitteln nach DIN 0100, DIN 0101 (Kabel) bzw. die Schutzabstände nach DIN 0105 (Freileitungen) sowie die Merkblätter H162, GW 125 des Wasserversorgungsunternehmens für Schutzmaßnahmen bei Abstandsreduzierung sind zu beachten.

9. Örtliche Bauvorschriften

Über die Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung hinaus (vgl. Pkt. 4.1) werden in die Änderungssatzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Vorgartennutzung und zur Höhe der Einfriedungen am öffentlichen Raum aufgenommen. Die Bauvorschriften dienen dem Zweck, einer harmonischen Ortsbildentwicklung entlang des öffentlichen Raums Rechnung zu tragen. Bzgl. der festgesetzten Höhe von Einfriedungen wird darauf hingewiesen, dass hier nur gestalterische Regelungsabsichten verfolgt wurden und diese auch Angemessenheitskriterien bzgl. der priv. Abwehr von Diebstahl/Einbruch etc. (Versicherungsanforderungen) berücksichtigen. Nach den Erfordernissen der Erschließungsplanung können sich aus den Anforderungen der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) weitergehende Höhenbeschränkungen auf 0,8 m für Teilabschnitte von Einfriedungen ergeben.