

Gemeinde Tutow
- Der Bürgermeister -

Vorentwurf

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7
„Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“**

der Gemeinde Tutow

Begründung
Teil - I (allgemeiner Text)

Stand: 11. Oktober 2024

Erarbeitung: Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin
Tel. 03998/ 222047
Mail: info@ib-teetz.de

Inhaltsverzeichnis:		Seite
Inhaltsverzeichnis:		1
1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Erfordernis der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	2
2	Städtebauliches Erfordernis.....	2
3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Grundlagen	5
4.2	Übergeordnete Vorgaben	5
	<i>Bodenschutz/Altlasten</i>	5
	<i>Hochwasserschutz</i>	6
	<i>Denkmalschutz</i>	6
5	Bestandsituation	7
5.1	Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	7
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung.....	7
	<i>Trinkwasserversorgung</i>	8
	<i>Löschwasser/ Brandschutz</i>	8
	<i>Abwasserbeseitigung</i>	8
	<i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>	8
	<i>Umgang mit wassergefährlichen Stoffen</i>	9
	<i>Energieversorgung</i>	9
	<i>Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft</i>	9
6	Immissionsschutz.....	11

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Tutow ist als Ländlicher Gestaltungsraum nach dem System der Zentralen Orte in der Raumordnung festgeschrieben. Die Region ist überwiegend ländlich geprägt und weist einen demografisch bedingten hohen Handlungsbedarf aus.

Durch den seit Jahren stetig anhaltenden Bedarf an Bauland sind die bisherigen als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen und Grundstücke im Gemeindegebiet ausgeschöpft. Um diesen Bedarf zu decken und somit auch die positive Bevölkerungsentwicklung zu fördern, ist die geplante Ausweisung Teil des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Tutow, dass die Entwicklung attraktiver Wohngebiete im Stadtgebiet und in Nähe zur Ortsmitte ermöglicht.

An das Plangebiet grenzt östlich eine Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und westlich schließt es die vorhandene Wohnbebauung ein. Um die geplante Nutzung zu ordnen, planungsrechtlich zu sichern und somit die Lücke zwischen den Bebauungen zu schließen, ist die Änderung des Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tutow hat am 14. Februar 2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“ der Gemeinde Tutow in der öffentlichen Sitzung gefasst. Ziel der Bebauleitplanung ist es, im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zu schaffen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“ der Gemeinde Tutow soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als hauptsächliche Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

1.2 Ziel der Planung

Mit der angestrebten Bauleitplanung soll die Fläche des allgemeinen Wohngebiet vergrößert werden, um hier Baurecht für eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Die geplante Nutzung soll in den Landschaftsraum verträglich eingebunden und die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen fürs allgemeine Wohnen vorrangig dargestellt werden.

Das auszuweisende allgemeine Wohngebiete zeichnet sich dadurch aus, dass es gerade keine eindeutige Prägung in Richtung auf eine Störungsempfindlichkeit oder immissionsrelevante Nutzung zu den am Plangebiet angrenzenden Nutzungen hat.

Neben der Berücksichtigung der vorgenannten und allgemeinen Belange nach § 1 Abs. 2 BauGB wird mit der Planung insbesondere das Ziel der Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse, sowie der Belange von Natur und Landschaft verfolgt.

Im Hinblick auf das Ziel zur Erhaltung des Gemeindebildes soll sich die bauliche Nutzung grundsätzlich auf die angrenzende bestehende und das Ortsbild prägende Bauweise (Einfamilienhäuser) beschränken und die Baudichte nur geringfügig ausweiten. Dabei sind grundsätzlich alle Aspekte des Landschaftsschutzes und der Landschaftsgestaltung zu berücksichtigen.

So orientieren sich die planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan an die angrenzende Wohnbebauung.

Für den Änderungsbereich wird entsprechend des Planungszieles im Bebauungsplanes Nr. 7 „Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“ der Gemeinde Tutow nach § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" (Maßstab 1:1.000)



Abbildung 1: Planzeichnung Geltungsbereich

1.3 Grundgedanken und Leitziele

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In der Gemeinde Tutow besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung möchte die Gemeinde Tutow daher mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung von Einfamilienhäusern sicherstellen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich prägende Gestaltung der vorhandenen, an das Plangebiet angrenzende Bebauung übergangslos weitergeführt wird.

1.4 Verfahrensweg der Bauleitplanung

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden die Grundzüge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindebedarfs nicht beeinträchtigt und auf einer zulässigen Grundfläche von ca. 33.000 Quadratmeter in Anlehnung der Ortsmitte Tutows überplant.

2 Städtebauliches Erfordernis

Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich extensiv genutzte Flächen, sowie die Anliegerstraße „Pappelallee“ mit vorhandenen Baumreihen.

Über die Anliegerstraße „Pappelallee“ werden die im Plangebiet geplanten Baugrundstücke verkehrsmäßig erschlossen. Eine andere Möglichkeit der Zufahrt zu diesen Grundstücken besteht nicht.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Gemeindeeigentum unterliegen seit Jahren keiner intensiven Nutzung.

Um die vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsarten zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern, ist die 1. Änderung eines Bebauungsplanes über das Plangebiet zweckmäßig und notwendig.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“ der Gemeinde Tutow soll gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet als vorrangige Nutzung im Plangebiet festgesetzt werden.

3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde: Tutow
	Gemarkung: Tutow
Plangeltungsbereich:	Flur: 1
	Flurstücke: Teilflächen der Flurstücke 5/11, 5/32 und 5/49

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Tutow und gehört somit zum Landkreis Vorpommern-Greifswald, Planungsregion Vorpommern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha (4.020 m²), befindet sich in der Gemarkung Tutow.

Als Planungsgrundlage diene der derzeit gültige Flächennutzungsplan auf TOP-Kartengrundlage

und ein Flurkartenauszug des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Grundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz“ der Gemeinde Tutow):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V2015, S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4.2 Übergeordnete Vorgaben

Bodenschutz/Altlasten

Sofern während der Bauarbeiten Anzeichen für bisher noch unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten etc. auftreten, sind die entsprechenden bodenschutz- bzw. abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung von ggf. belastetem Bodenaushub nach § 11 KrWG verpflichtet und unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrWG.

Gleiches trifft auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr zu. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG in Verbindung mit § 2 AbfBodSchZV vom zuständigen StALU anzuordnen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach §7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders gedrungen.

Besondere Beachtung gilt der Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG sowie dem im § 1a Abs. 2 des BauGB verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, um Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sofern im Zuge der künftigen Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie von Mecklenburg-Vorpommern meldepflichtig gemäß §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes.

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

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

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

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, d.h. die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat im Rahmen der Projekt- und Planungsvorbereitung (Vorplanung) eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung - BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal mit einer entsprechenden beruflichen Qualifikation zu erfolgen.

Ziel dieser BBB ist es, den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG darzulegen. Als Grundlage zur Erarbeitung der Planungsunterlagen ist das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ heranzuziehen. Die Planungsunterlagen zur Bodenkundliche Baubegleitung BBB sind der unteren Bodenschutzbehörde im Landkreis Vorpommern-Greifswald zur Abstimmung im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotential gegenüber Hochwasser sind daher nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Falls während der Erdarbeiten dennoch Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tag treten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

4.3 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Tutow verfügt seit dem 22.05.2005 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In einem 2. Verfahren wurde dieser mit Wirkung des Ablaufs des 14.02.2011 geändert. Diese 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 7 (§ 8 Abs. 3 BauGB) beschlossen.

Damit ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Tutow hat keinen wirksamen Landschaftsplan.

5 Bestandsituation

5.1 Topographie, Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Die geodätischen Höhen der natürlichen Geländeoberfläche liegen im gesamten Geltungsbereich zwischen ca. 8,2 m ü.NHN bis ca. 11,5 m ü.NHN.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im öffentlichen Eigentum unterliegen seit Jahren keiner nachhaltigen Nutzung.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die vorhandenen befestigten Anliegerstraßen „Dammstraße“ und „Pappelallee“ von Tutow an. Für die geplante Nutzung entsteht keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet und in den anliegenden Bereichen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist derzeit mit allen Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Diese führt vorrangig über den vorhandenen öffentlichen Weg an der nördlichen Vorhabengrenze.

Für die geplante Nutzung sind lediglich im Plangebiet ergänzende Ver- und Entsorgungsein-

richtungen geplant.

Trinkwasserversorgung

Für die geplante Nutzung werden die vorhandenen Trinkwasserversorgungseinrichtungen im Plangebiet erweitert.

Löschwasser/ Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Geschossigkeit bis 3 Vollgeschosse und einer geschossflächenzahl bis 0,7 einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Da die Bauweise der Häuser überwiegend in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe feuerbeständig/ feuerhemmend und Harte Bedachung zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das Netz der vorhandenen Wasserversorgung gewährleistet werden. Für diese Löschwasserversorgung stehen Hydranten zur Verfügung. Die Entnahmestellen befinden sich innerhalb des Umkreises von 300 m vom Plangebiet.

Abwasserbeseitigung

Das durch die Nutzung des Plangebietes entstehende Abwasser wird in die örtliche Abwasserkanalisation abgeleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind aufgrund der bisherigen Nutzung und Bodenbeschaffenheit nicht vorhanden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Der Baugrund ist daher hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

Für eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Vorpommern-Greifswald als zuständige Wasserbehörde gemäß §§ 8, 9 WHG unter Beachtung Arbeitsblattes DWA-A 138 i.V.m. DWA-M 153 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen.

Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.). Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist mittels Baugrundgutachten nachzuweisen.

Wird das gesammelte Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung genutzt, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Umgang mit wassergefährlichen Stoffen

Für die im Zusammenhang mit der Lagerung errichteten Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (JGS-Anlagen) sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 und 2, § 51 und der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Geothermie

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

Energieversorgung

Für die geplante Nutzung sind keine weiteren Energieversorgungseinrichtungen geplant.

Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnbaufläche entstehen Abfälle werden durch die kommunale Abfallentsorgung beseitigt.

Verkehrsanlagen

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Verkehrsangelegenheiten/ Straßenverkehrsbehörde einzuholen.

6 Immissionsschutz

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Ver-

kehrflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm die Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten.

Da die angrenzenden Nutzungen ebenfalls einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen und die angrenzenden Stadtstraßen lediglich die Erschließung der Anlieger dient, werden störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen nicht erwartet.