



Gemeinde Roggentin / Ortsteil Leussow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01 / 2000

„Leussower Schenke“

Begründung zur Satzung

August 2003

Landkreis: **Mecklenburg-Strelitz**

SUDAU CONSULT STRELITZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1
17235 Neustrelitz



Bearbeiterin: Susanne Lutz

Aufgestellt:

Neustrelitz, den 13.08.2003

Hans-Werner Lau

Sudau Consult Ingenieurgesellschaft mbH



Inhalt	Seite	
1. Anlass der Planung	5	
1.1 Rechtsgrundlagen	6	
1.2 Kartengrundlage	7	
2. Lage im Raum	9	
2.1 Geomorphologie	10	
2.2 Räumlicher Geltungsbereich / Abgrenzung	10	
3. Planerische Vorgaben	10	
3.1. Landesraumordnungsprogramm und Regionale Raumordnung	10	
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	10	
3.1.2 Gewerbe und Wirtschaft	11	
3.2 Dorferneuerung	11	
3.3 Flächennutzungsplan	11	
4. Bestandssituation	12	
4.1 Bauliche Situation	12	
4.2 Natur und Landschaft	12	
4.3 Wasserwirtschaft	12	
5. Inhalt des Bebauungsplans	13	
5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung	13	
5.1.1 Bebauung	13	
5.1.2 Landwirtschaftliche Nutzung	13	
5.2 Erschließung	14	
5.3 Technische Infrastruktur	14	
5.3.1 Trinkwasserversorgung	14	
5.3.2 Abwasserentsorgung	14	
5.3.3 Anbindung an das öffentliche Stromnetz	14	
5.3.4 Telekom	15	
5.4 Wasserwirtschaft	15	
5.5 Immissionsschutz	15	
5.6 Abfallwirtschaft / Altlasten	16	
5.7 Brandschutz	17	
6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	18	
7. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung	18	
8. Flächenübersicht	20	
9. Textliche Festsetzungen	21	
Karten		
Karte 1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	M 1:500
Karte 2	Vorhaben- & Erschließungsplan	M 1:500



Die aus der Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange(TöB) und der öffentlichen Auslegung vom 9.Mai 2001 bis 8. Juni 2001 resultierenden Änderungen sind *kursiv* gedruckt.

Die aus den vom Bauherrn beabsichtigten geänderten Nutzungen vom Januar 2003 resultierenden geänderten Textpassagen sind ***fett und kursiv gedruckt***.



1. Anlass der Planung

Das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) Baugesetzbuch hat sich seit seiner Einführung vor drei Jahren, in der Praxis bewährt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der „Vorhaben- & Erschließungsplan,“ wodurch die Möglichkeit gegeben wird planungsrechtliche Voraussetzungen schnell und anwendergerecht zu schaffen.

In der Gemeinde Roggentin, im Ortsteil Leussow **beabsichtigte** der Vorhabenträger auf seinem damaligen Grundstück Flur 5 Flurstück 23 / 2 zwei Wohnhäuser und eine Gaststätte, die „Leussower Schenke“ zu errichten. Für diesen Bereich **lag** kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Gemäß der Ausweisung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin, von August 2000, der sich derzeit in der Genehmigungsphase befindet, ist dort im Ortsteil Leussow eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1), Nr. 1 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Da die Gemeinde an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereichs interessiert ist, wurde der Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entwickelt.

Um eine zügige Realisierung des Vorhabens voranzutreiben wurde von der Gemeinde beschlossen, das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB einzusetzen. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht den übergeordneten planerischen Vorgaben

- einer Abwanderung in ländlichen Regionen entgegen zu wirken,
- den Fremdenverkehr und Tourismus zu fördern,
- Arbeitsplätze zu schaffen,
- die Gestaltung des Ortsbildes der Gemeinde zu verbessern,
- ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter Flächen zu aktivieren,
- umweltrelevanter Belange zu berücksichtigen.

Am 30.11.2000 erfolgte der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Leussower Schenke“. Ziel der Planung **war** es, die Interessen des Vorhabenträgers mit den Belangen der angrenzenden Nutzer, den gemeindlichen Entwicklungszielen sowie den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf einander abzustimmen. Der Vorhabenträger hat bereits einen Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen erstellt, welcher mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt wurde.

Er **wurde** mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags, der vor dem Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen **wurde** verpflichtet, das Vorhaben u. a. innerhalb eines festgelegten Zeitrahmens fertigzustellen, die Planung und Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sowie die Planungskosten für die Bauleitplanung zu übernehmen.

Gemäß **dem damals geltenden** § 1a BauGB vom 01.01.1998 **wurden** auch die Eingriffsregelungen im Bebauungsplan abschließend geregelt.

Am 15.01.2001 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Einwendungen und Hinweise wurden bereits berücksichtigt und eingearbeitet.

Vom 9. Mai 2001 bis 8. Juni 2001 erfolgte die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB.



Am 12.07.2001 erfolgte der Abwägungsbeschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Leussower Schenke“ sowie die Billigung der Begründung durch die Gemeindevertretung Roggentin.

Am 27.09.2001 wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Leussower Schenke von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Am 19.10.2001 erhielt der Vorhabenträger gemäß § 33 BauGB die Baugenehmigung für das erste Wohnhaus, welches zwischenzeitlich realisiert ist. Als Ausgleichsmaßnahme wurden bereits ca. 160 m² Betonplatten auf dem Grundstück entsiegelt sowie eine 180 m² große Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze gepflanzt.

Auch erfolgte innerhalb des Geltungsbereichs ein Bodenordnungsverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich dadurch nicht geändert. Relevant für das Planungsverfahren ist lediglich die Umbenennung des Flurstücks in 23/3.

Zudem hatten sich die Pläne des Vorhabenträgers in 2003 bezüglich der ursprünglichen Vorhaben geändert:

- Die Gaststätte entfiel,
- 50% (ca. 210 m²) des rückwärtigen Teils der bestehenden Halle auf dem Flurstück 23/3 sollten als Tischlerei genutzt werden,
- Der bestehende Plattenweg sollte als Zufahrt genutzt werden,
- Die Realisierung des Wohnhauses 2 sollte bis 2013 erfolgen.

Sehr wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass der Vorhabenträger sich im Rahmen des Planungsverfahrens dazu verpflichtete, die Anforderungen zur Einhaltung der Immissionschutzrichtlinien einzuhalten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag wurden an die beabsichtigten Änderungen angepasst. Am 28. August 2003 erfolgte der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Leussower Schenke“ durch die Gemeindevertretung Roggentin

1.1 Rechtsgrundlagen

Die folgende Rechtsgrundlagen kamen bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Anwendung.

- BauGB** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998, BGBl I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23. 7.2002 (BGBl S.I 2850) **m.W.v. 1.8.2002**
- BauNVO** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom **22.04.1993 (BGBl I S. 466)**
- PlanZV 90** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)
- BNatSchG** i. d. F. d. Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I Nr. 22, S. 1193)
- LNatG M-V 1998** i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.Juli 1998 (GVBl M-V 1998, Nr. 21, S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl M-V S. 531),



- LBauO M-V** *i. d. F. d. Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVObI. M-V S. 531), in Kraft getreten am 15. August 2002*
- BImSchG** *i. d. F. d. Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)*

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlagen wurden verwendet:

- Vergrößerung eines Auszugs aus der Flurkarte M 1:1.000 des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz
Stand: 09.04.2001
- **Verwendung eines Auszugs aus dem Bodenordnungsplan, M 1:1.000 des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburg-Strelitz Stand: 09. Januar 2002**

1.3 Ergebnisse zur Prüfung der UVP - (Umweltverträglichkeitsprüfungs-) Pflicht, gem. § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB

Am 3. August 2001 ist das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (UVP-Gesetz) vom 27.07.2001, (BGBl. I Nr. 40 vom 2. August 2001) in Kraft getreten. Dementsprechend muss bei Bebauungsplänen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB angegeben werden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll oder nicht. Laufende Verfahren, die seit dem 14. März 1999 (Tag des Ablaufs der Umsetzungsfrist der UVP-Änderungsrichtlinie) eingeleitet wurden, sind nach den durch das Artikelgesetz geänderten Vorschriften zu Ende zu führen (§ 245c Abs. 1 und 2 BauGB). Das bedeutet, dass die neuen Vorschriften über die UVP auch rückwirkend gelten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes, sowie um den bereits durchgeführten Bau eines Wohnhauses mit einer relativ kleinen Grundfläche von 88 m². Ein weiteres Wohnhaus mit der selben Grundfläche soll im südwestlichen Bereich des Grundstücks entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind nicht zu erwarten.

Es ist hauptsächlich von Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt durch den Bodenaushub der Fundamente und durch die Verlegung unterirdischer Leitungen außerhalb des Straßenkörpers sowie mit dem Verlust von Versickerungsflächen unter der versiegelten, insbesondere unterhalb der Gebäude, zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder bedeutungsvolle Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, noch kommen seltene Tier- und Pflanzenarten oder geschützte Biotoptypen vor.

Zudem werden die geplanten, bzw. schon realisierten Gebäude an bereits bestehende Bebauung angeschlossen. Die Erschließung durch die anliegende Dorfstraße ist gesichert, wodurch eine zusätzliche Neuversiegelung durch Straßenneubau vermieden werden kann.

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27. September 2001 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung, kommt eine UVP, bzw. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nur dann in Betracht,



- wenn ein Bebauungsplan im bisherigen Außenbereich aufgestellt oder geändert wird, bei dem die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² übersteigt. (hier nur ca. 350 m² durch Grundfläche der beiden Wohnhäuser und Bodenaushub).
- wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsgesetz) genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Es handelt sich hierbei um Feriendörfer, Hotelkomplexe, Campingplätze, Freizeitparks, Parkplätze, Industriezonen, Einkaufszentren sowie Städtebauprojekte. In den genannten Fällen findet die UVP nur im Bebauungsplanverfahren statt (§ 17 Satz 2 UVPG).
- Soweit absehbar ist, dass im Bebauungsplanverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten der in Nummer 1 bis Nummer 17 oder Nummer 19 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhabens vorbereitet wird, ist im Planungsverfahren ebenfalls eine UVP vorzunehmen (§ 17 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 1. Alt. UVPG), z.B. Schwerindustrie-anlagen, Bergbau, Windkraftanlagen, Chemiefabriken usw.
- Sofern eine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen vorzunehmen ist, ist nach dem UVPG diese Vorprüfung (das so genannte Screening) anhand einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung nach Maßgabe der Anlage 2 zum UVPG vorzunehmen.

Gemäß §3c des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie kann im Einzelfall auch für ein Vorhaben von geringer Größe oder Leistung eine UVP durchgeführt werden, wenn aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 des UVPG. Von umweltrelevanter Brisanz sind im vorliegenden Plangebiet die zu erwartenden Schallimmissionen. Insbesondere, da sich die nächstgelegene Wohnbebauung in nur 53 Metern Abstand zur Schallemissionsquelle befindet, der empfohlene Richtwert jedoch bei 100 Metern liegt (vgl. Kap. 5.5).

Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880), gelten für das ausgewiesene Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Vom Vorhabenträger wurde eine schalltechnische Beurteilung zur Einrichtung der Tischlerwerkstatt unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Regeln nach TA Lärm veranlasst. Die schalltechnische Beurteilung wurde von einem anerkannten Betriebsberater der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Es wurden alle im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung relevanten Lärmquellen (Maschinen, Geräte und technische Anlagen) sowie alle die Schallausbreitung am Standort beeinflussenden Faktoren berücksichtigt.

Das Ergebnis verdeutlicht, dass unter Durchführung bestimmter lärmvermindernder Maßnahmen der maximal zulässige Richtwert von 55 dB(A) mit einem prognostizierten Wert von 38 dB(A) weit unterschritten wird. Eine Störung

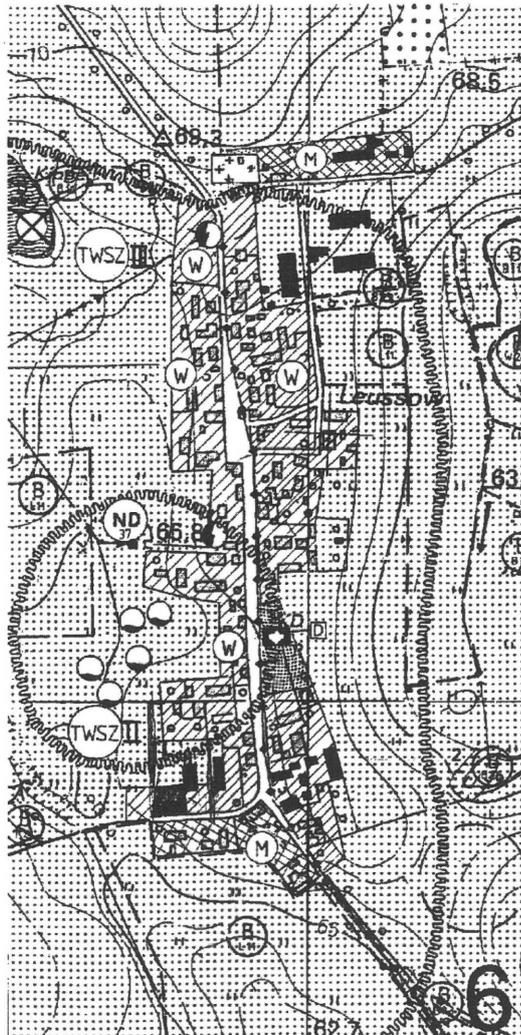


der nächsten Nachbarschaft ist über eine bereits bestehende Vorbelastung hinaus nicht zu erwarten. Somit gelten die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen als eingehalten.

Eine UVP gem. § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB und somit auch ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Leussower Schenke“ nicht notwendig.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in Leussow, einem Ortsteil der Gemeinde Roggentin mit 109 Einwohnern, im Landkreis Mecklenburg-Strelitz am Rande des Müritz-Nationalparks. Leussow ist erreichbar über die „Deutsche Alleenstraße“ B 198. Zwischen Wesenberg und Mirow zweigt die Kreisstraße K 1 ab in Richtung Norden nach Leussow. Direkt am südlichen Ortsausgang der Gemeinde biegt man auf die asphaltierte Dorfstraße ab in Richtung Südwesten. Die Verlängerung der Dorfstraße mündet in den Wanderweg nach Mirow.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2.1 Geomorphologie

Im Plangebiet stehen überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns an (geringmächtiger Hochflächensand über Geschiebemergel). Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Im Westen des Plangebiets schließt sich eine vertorfte Niederung mit ungünstigen Baugrundbedingungen an. Für die geplanten Baumaßnahmen werden in diesem Bereich Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Die Decksande über dem Geschiebemergel können saisonbedingt wasserführend sein.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich / Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsausgang der Gemeinde. **Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 23/3 mit einer Größe von 0,75 ha.** Der gesamte Bereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch ein **allgemeines** Wohngebiet mit lockerer Einfamilienhausbebauung, im Osten durch das Flurstück 22/4, eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche die zum Teil als Abstellfläche dient. **Dort befindet sich eine alte ehemals als Tischlerei genutzte Halle.**

Im Süden wird das Gebiet durch die Dorfstraße und das gegenüberliegende Mischgebiet begrenzt, im Westen, durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Abgrenzung des Gebiets bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück des Vorhabenträgers. Der südliche Teil des Gebiets beinhaltet einen Bereich, der im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin vom August 2000 (FNP) als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Der nördliche Teil beinhaltet einen im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Teil.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesraumordnungsprogramm und Regionale Raumordnung

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im ersten Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 1993 und im Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ vom Juli 1998 stehen folgende für das Plangebiet relevante Aussagen:

In der Region lässt sich wie im übrigen Bundesgebiet und insbesondere in den ländlichen Regionen, eine starke Überalterung feststellen. Ein Großteil der abwandernden Personen, insgesamt 76%, waren jünger als 30 Jahre. Zudem ist ein starker Geburtenrückgang von 40% seit 1990 zu verzeichnen. Längerfristig bis zum Jahr 2010 wird die Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion wie im übrigen Bundesland Mecklenburg-Vorpommern rückläufig sein, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Lebendgeborene abzüglich Gestorbene: -4,5%) nicht durch ein positives Wanderungssaldo ausgeglichen werden kann.

Der Abwanderung der Bevölkerung soll durch Programme zur Dorferneuerung, Stärkung der ortsansässigen Wirtschaft, Förderung und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, Ausweitung des Tourismus und Fremdenverkehrs entgegengewirkt werden.



3.1.2 Gewerbe und Wirtschaft

Die Arbeitslosenquote in der Region ist mit 23,6 % als sehr hoch zu bezeichnen. (Stand 31.12.1997). Ein Großteil der Einwohner ist in den umliegenden zentralen Orten beschäftigt, wo sich hauptsächlich Arbeitsplätze des Handels-, Verwaltungs-, und Dienstleistungssektors befinden.

Die Landes- und regionalplanerische Zielstellungen orientieren sich insbesondere auf den Ausbau von landschaftsgebundenen umweltverträglichen Tourismusangeboten, da die Gemeinde Roggentin in einem als Tourismuserwicklungsraum definierten Bereich liegt.

Die Entwicklung der Gemeinde Leussow zu einem ländlichen Erholungsort mit an den dörflichen Charakter angepassten kleinteiligen gewerblichen Strukturen liegt damit im Interesse der raumordnerischen Zielstellungen.

3.2 Dorferneuerung

Neben der Pflege und Entwicklung der bestehenden Landschafts- und Freiraumpotentiale wird insbesondere der Dorferneuerung und Ortsbildpflege eine hohe Bedeutung zugemessen. Die Städte und Dörfer sollen gemäß ihrer Funktion und Struktur entwickelt werden.

Seit 1995 laufen in der gesamten Gemeinde Roggentin Maßnahmen zur Dorferneuerung. Als Ziele der Dorfentwicklung werden u.a. der Erhalt und die Wiederherstellung der historisch gewachsenen Dorfform, harmonische Randausbildung, Umnutzung brachliegender Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen, Verbesserung der Arbeitsmarktsituation, des Wohnumfeldes, der Erholungsfunktion, der ökologischen Funktion und die Stärkung der Dorfgemeinschaft genannt.

Das geplante Vorhaben ist durchaus mit den Zielen der Dorferneuerung vereinbar, da dieser Bereich der Ortslage durch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Halle als Gewerbebetrieb eine Wiederbelebung erfährt. Auch gestalterisch erfährt das Ortsbild dort eine Aufwertung durch die beabsichtigten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudesubstanz sowie die Bepflanzungsmaßnahmen auf dem Grundstück.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Roggentin vom August 2000 wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden im Bundesland sowohl eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung (Positiver Saldo der Geburten im Vergleich zu den Sterbefällen) zu verzeichnen hat als auch ein relativ hohes positives Wanderungssaldo. Diese Entwicklung stellt ein Potential für die Gemeinde dar, das es weiter auszubauen gilt. Die Förderung von Neuansiedlungen mit beruflichen Perspektiven sollte einer der Schwerpunkte sein, um einer ungünstigen Altersstruktur entgegenzuwirken.

Für den Ortsteil Leussow wird im Flächennutzungsplan der Entwicklungsschwerpunkt auf die Bereiche „Wohnen und Landwirtschaft“ gesetzt.

Der positive dörfliche Charakter ist zu erhalten. Der Ortskern sowie die vorhandene Bebauung wurden als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zur Abrundung der Ortslage wurden östlich und westlich der Dorfstraße Wohnbauflächen (W) in geringem Umfang ausgewiesen.



Eine Nutzung als Wohnbaufläche gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Neubebauung) wurde an der Straße nach Mirow südwestlich in einreihiger Bebauung ausgewiesen. Dort befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der rückwärtige Bereich der zur Nutzungsänderung vorgesehenen Halle befindet sich bereits im Außenbereich. Die dortige Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB ausgewiesen. Gemäß § 35 BauGB wird die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich zu gewerblichen Zwecken oder bis zu 3 Wohnungen ermöglicht. (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c BauGB), wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichend Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert.

Allerdings ist als Berücksichtigung gewichtiger öffentlicher Belang die Zusicherung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu sehen. (vgl. Kap.5.6).

4. Bestandssituation

4.1. Bauliche Situation

Leussow ist ein Straßendorf mit ehemaligen Bauerngehöften und einem Zentrumsbereich mit Kirche, Gaststätte und Feuerwehrhaus. Das Dorf besitzt hauptsächlich Wohngebietscharakter.

Das Grundstück befindet sich am südwestlichen Ortseingang der Gemeinde Leussow, an der asphaltierten Dorfstraße. Gegenüber existiert bereits Bebauung mit Mischgebietsnutzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte dreiseitig geschlossener Halle in Wellasbestbauweise, welche ca. 1988 erbaut wurde. Das Dach ist noch in einem guten Zustand, die Fassade ist allerdings schon ziemlich stark beschädigt.

Auf dem benachbarten östlichen Grundstück steht eine ehemalige Tischlereihalle mit maroder Bausubstanz. Die beiden Gebäude sind als „Empfangssituation“ sichtbar, wenn man von Süden in den Ort hineinfährt und stellen eine ortsbildstörende Situation dar.

Durch die beabsichtigte Instandsetzung und Sanierung der Halle im Plangebiet kann das Ortsbild in diesem Bereich ein Aufwertung erhalten

4.2. Natur und Landschaft

Der Bereich des Planungsgebiets wurde vormals als Grünland genutzt, liegt jetzt jedoch schon seit mehreren Jahren brach. Es befinden sich dort keine schützenswerte Biotope, Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile gemäß Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). Auch befindet sich dort kein Baumbestand.

4.3 Wasserwirtschaft

Der Planungsstandort ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ als Vorranggebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Dies bedeutet, dass Abwasserreinigungsanlagen in den dünn besiedelten ländlichen Räumen vorrangig über Einzellösungen mit kleineren Anlagen unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gereinigt werden sollen.



5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung

5.1.1 Bebauung

1. Bereich A - „Fläche für Wohnnutzung“

Der vordere straßenseitige Bereich des Plangebiets, mit einer Tiefe von 31 m und einer Gesamtfläche von 1.748,5 m² auf dem zwischenzeitlich bereits ein Wohngebäude realisiert wurde, wird als „Fläche für Wohnnutzung“ ausgewiesen. Dort soll noch ein weiteres eingeschossiges Wohnhaus in Holzblochbohlenbauweise nach dem Muster des bereits bestehenden realisiert werden:

- mit 88 m² Grundfläche,
- Satteldach und giebelständig,
- die Traufhöhe beträgt 3,40 m,
- die Firsthöhe 5,35 m, die Dachneigung 25°,
- in die Gebäude integriert sind Carports,
- die Grundstückszufahrt kann als zusätzlicher Besucherstellplatz genutzt werden.

Der Realisierung soll bis spätestens 2013 abgeschlossen sein.

2. Bereich B - „Fläche für Tischlerei mit Zufahrt“

Der rückwärtige Bereich des Plangebiets, mit einer Gesamtfläche von 1.523 m² auf der sich die bestehende für eine Nutzungsänderung vorgesehene Halle befindet, wird als „Fläche mit Tischlerei“ ausgewiesen.

- *50% der Halle werden im rückwärtigen Bereich als Tischlerei umgebaut,*
- *die Grundfläche der Tischlerei beträgt 208 m².*
- *die vordere Hälfte der Halle wird wie bisher als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte genutzt,*
- *das bestehende Wellasbestdach bleibt erhalten,*
- *die Fassade wird mit einer Holzstulpschalung verkleidet,*
- *als Zufahrt dient der bestehende Plattenweg, er umfasst eine Fläche von 390 m².*

Durch die Baumaßnahmen und die unten beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich in jedem Fall eine qualitative Aufwertung des Ortsbildes und der Ortseingangssituation.

5.1.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Der rückwärtige Bereich wird mit einer Fläche von insgesamt **2.991 m²** landwirtschaftlich genutzt. Zur Trennung des bebauten vom angrenzenden unbebauten Bereich und als Ausgleich für die im Rahmen der Baumaßnahmen verursachten Eingriffe wird dort gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB im rückwärtigen Bereich eine standorttypische Feldhecken gepflanzt.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine einreihige Baumreihe aus ca. 15 Einzelbäumen, teils Laub- teils Nadelbäume, mit insgesamt 572 m² gepflanzt. Es wurden bereits ca. 180 m² der Baureihe gepflanzt sowie 160 m² Fläche des nördlichen Bereichs des Plattenweges entsiegelt, als Ausgleichsmaßnahmen für die bereits erfolgte Baumaßnahme. Die entsiegelte Fläche wird als landwirtschaftliche Weidefläche genutzt.



5.2 Erschließung

Die verkehrlicher Erschließung des zukünftigen Grundstücks ist durch die anliegende asphaltierte Dorfstraße gesichert.

Die Erschließung der zukünftigen Tischlerei erfolgt über die vorhandenen Plattenstraße. Die Auffahrt dient zudem als Stellplatzfläche für Kunden der Tischlerei. Dies ist aus bodenpflegerischer Sicht positiv zu bewerten, da dadurch Kontaminationen kaum in den Untergrund gelangen können.

Die Zuwegung zu den Hauseingängen erfolgt durch den Einsatz wasserdurchlässiger Materialien, die Vorgartenbereiche werden mit ortstypischen Pflanzungen gestaltet.

Zusätzliche Parkflächen im Straßenraum sind nicht erforderlich.

5.3 Technische Infrastruktur

Dadurch dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gebäude in Nutzung befinden, die bereits erschlossen sind, sind Anschlussmöglichkeiten für die technische Infrastruktur gegeben. **Auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf Höhe des Plattenweges befinden sich Anschlussmöglichkeiten** für Strom sowie Leitungen der Telekom. Die Leitungsführung erfolgt im öffentlichen Straßenraum. Die Kosten für die Verlegung der Leitungen trägt der Vorhabenträger. Die genauen Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

5.3.1 Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Strelitz betrieben. Zur Zeit erfolgt die Trinkwasserversorgung noch über einen der Brunnen nördlich des Grundstücks in der Ortslage innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II. *Die Wasserversorgung für den Ort Leussow erfolgt aus der vorhandenen Wasserfassung Leussow. Ab 2004 ist seitens des Wasserzweckverbandes Strelitz der Anschluss des Ortes Leussow an die Wasserfassung Mirow vorgesehen.*

Ein Wasseranschluss für das gesamte Grundstück befindet sich im südlichen Bereich des Grundstück an der Straßenbegrenzungslinie, ca. 35 Meter von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt.

5.3.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser der Haushalte im Plangebiet wird in abflusslosen Sammelgruben aufgefangen, die anfallende Fäkalienschlämme der Gemeinde Roggentin werden in der neuen Kläranlage (Vollbiologische Behandlung) in Mirow entsorgt.

Eine zusätzliche abflusslosen Sammelgruben für die Tischlerei ist vorgesehen.

5.3.3 Anbindung an das öffentliche Stromnetz

Die Gemeinde Roggentin wird über Freileitungen der „e.dis“ mit Elektroenergie versorgt. Der Anschluss befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Um eine Umverlegung sowie Beschädigungen möglichst zu vermeiden, sind Gefährdungen auszuschließen und den gültigen Vorschriften (DIN; VDE) gemäß Sicherheitsabstände und Schutzmaßnahmen einzuhalten. Die genaue Lage der erforderlichen Stationen und Leitungstrassen sind mit dem Energieversorgungsträger abzustimmen.

5.3.4 Telekom



Der Anschluß an das Netz der Telekom ist gesichert. Die Anschlussstelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

5.4 Wasserwirtschaft

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt mit einem Bereich von ca. 1.500 m² innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (TWSZ). Neubebauungen und wesentliche Erweiterungen baulicher Anlagen innerhalb der engeren Wasserschutzzone sind grundsätzlich verboten. Die daraus resultierenden weiteren Nutzungseinschränkungen sind zu berücksichtigen.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein könnten, ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei Nutzung der Anlage.

In der engeren Wasserschutzzone ist die Lagerung von bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen könnte, unzulässig.

Bei den weiterführenden konkreten Planungen ist dem jeweiligen Stand hinsichtlich der Stilllegung der Wasserfassung unbedingt Rechnung zu tragen. Diesbezüglich werden entsprechende Rücksprachen mit dem Versorgungsträger sowie der unteren Wasserbehörde dringend empfohlen.

Der südliche Bereich befindet sich, wie fast der gesamte Bereich der Gemeinde Leussow innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, dies bewirkt keine besonderen Nutzungseinschränkungen im Plangebiet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 Landeswassergesetz M-V, von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen, als Brauchwasser genutzt werden und am Standort versickert werden.

Die Heizungsart besteht in einer Nachtspeicherheizung mit zusätzlicher Kaminfeuerung. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen

5.5 Immissionsschutz

Die Tischlerei ist entsprechend den Anforderungen des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) so auszustatten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,***
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,***
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.***

Bedingt durch die geplante Nutzungsänderung des Vorhabenträgers - 50% (ca. 210 m²) des rückwärtigen Teils der bestehenden Halle auf dem Flurstück 23/3 sollen als Tischlerei genutzt werden- ist von hoher Relevanz, dass der Vorhabenträger sich im Rahmen des Planungsverfahrens dazu verpflichtet, sich an die Anforderungen zur Einhaltung der Immissionsschutzrichtlinien zu halten.



Von umweltrelevanter Brisanz sind im vorliegenden Plangebiet die zu erwartenden Schallimmissionen. Insbesondere, da sich die nächstgelegene Wohnbebauung in nur 53 Metern Abstand zur Schallemissionsquelle befindet, der empfohlene Richtwert in Anlehnung an den Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen jedoch bei 100 Metern liegt.

Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880), gelten für das ausgewiesene Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Vom Vorhabenträger wurde eine schalltechnische Beurteilung zur Einrichtung der Tischlerwerkstatt unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Regeln nach TA Lärm veranlasst. Die schalltechnische Beurteilung wurde von einem anerkannten Betriebsberater der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Es wurden alle im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung relevanten Lärmquellen (Maschinen, Geräte und technische Anlagen) sowie alle die Schallausbreitung am Standort beeinflussenden Faktoren berücksichtigt. Auf der Grundlage der Prüfergebnisse wurden notwendige Handlungsempfehlungen gegeben.

Das Ergebnis verdeutlicht, dass unter Durchführung bestimmter lärmvermindernder Maßnahmen der maximal zulässige Richtwert von 55 dB(A) mit einem prognostizierten Wert von 38 dB(A) weit unterschritten wird. Eine Störung der nächsten Nachbarschaft ist - über eine bereits bestehende Vorbelastung hinaus- nicht zu erwarten. Somit gelten die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen als eingehalten.

5.6 Abfallwirtschaft / Altlasten

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST keine Altlasten und I oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2, Abs. 5 BBodSchG i. V.m. § 22 AbfAlG M-V. Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können. Die Verwertung bzw. Beseitigung der bei dem Bauvorhaben anfallenden Abfälle hat entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Mecklenburg-Strelitz vom 8.11.2000 (AbfS) sind Abfälle zur Beseitigung dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger zu überlassen (§5 AbfS) und der Ostmecklenburgisch-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH zur Beseitigung anzudienen (§6 Abs.3 AbfS). Dies gilt nicht für Abfälle zur Beseitigung, die von der Abfallentsorgung ausgeschlossen wurden (§ 4 AbfS).

Das Grundstück ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens zur Entsorgung von Haus- und Sperrmüll an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (§ 7 Abs.1 AbfS).



5.7 Brandschutz

Es ist geplant innerhalb der nächsten zwei Jahre im Gemeindegebiet ein neues Hydrantennetz nach DIN aufzubauen.

Bis zu dessen Realisierung wurden bereits Absprachen zwischen Bauherr und Ordnungsamt / Abteilung Brandschutz sowie der Feuerwehr Mirow und Roggentin getroffen, damit die Löschwasserbereitstellung gesichert ist.

- Der Dorfteich der Gemeinde Leussow befindet sich in der Mitte des Dorfes in ca. 250 m Entfernung. Daraus kann Löschwasser entnommen werden.**
- Nördlich des Grundstücks befindet sich ein Brunnen in der TWSZ II, woraus jetzt die Trinkwasserversorgung erfolgt. Daraus kann Löschwasser entnommen werden.**
- Straßenschilder und Hausnummern müssen vom Vorhabenträger angebracht werden**

Mit dem Bauantrag zur Tischlerei werden, falls dies von der Genehmigungsbehörde des Landes gefordert ist, die entsprechenden Befreiungsanträge eingereicht.



6. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Gebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß ein Mitarbeiter oder Beauftragter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein kann, um eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

7. Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsregelung

Bereits im vorangegangenen Planungsverfahren wurde Ausgleichsmaßnahmen für den durch die geplanten Wohnhäuser verursachten Eingriff festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 LNatG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft ist laut § 15 (1) LNatG M-V dazu verpflichtet vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hat der Verursacher bei der Planung entsprechend § 15 (4) LNatG M-V darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet wird. Dabei hat die Wiederherstellung Vorrang vor einer Neugestaltung.

Ein Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen der Realisierung des ersten Wohnhauses bereits fertiggestellt:

156 m² des Plattenweges wurden bereits entsiegelt

180 m² der Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksbegrenzung gepflanzt.

Da es sich bei neu geplanten Vorhaben um die Umnutzung einer bereits bestehenden Halle handelt, ist dort kaum mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Das zweite Wohngebäude wird eine Grundfläche von nur ca. 90 m² aufweisen. Der genaue Zeitpunkt der Realisierung steht allerdings noch nicht fest.

Der Bereich des Plangebiets ist zudem von eher geringerer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Mit den folgenden zusätzlichen natur- und landschaftsrelevanten Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets ist zu rechnen:



- Eingriffe in den Wasser- und Bodenhaushalt durch den Bodenaushub der Fundamente und durch die Verlegung unterirdischer Leitungen außerhalb des Straßenkörpers,
- der Verlust von Versickerungsflächen unter versiegelten Flächen, insbesondere unter dem Gebäude.

Nachfolgend die Darstellung der Eingriffe, die durch die Durchführung der Baumaßnahme des zweiten Wohnhauses und der Umnutzung der Halle als Tischlerei zu erwarten sind und die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahme	Eingriff Beeinträchtigung	Minimierung	Kompensation
Wohnhaus 2/ Grundstückszufahrt 128,0 m ²	<u>Boden / Wasser</u> - Verlust von Versickerungsflächen unter versiegelten Flächen - Verlust der Bodenfunktion unter Wegen und Bauten <u>Landschaftsbild</u> - Leichte Beeinträchtigung	- Teilversiegelung - Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen	- Anpflanzung von Feldhecken zwischen bebautem und unbebautem Bereich 279,5 m² - standortgerechte Baumplantungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze 572 m²
Umnutzung der Halle als Tischlerei: Bodenaushub durch Leitungsverlegung 100 m ²	<u>Boden / Wasser</u> - Verlust der Bodenfunktion unter Wegen, Bauten und Parkflächen	-	- Anpflanzung von Feldhecken zwischen bebautem und unbebautem Bereich s.o. - standortgerechte Baumplantungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze s.o.
Gesamt: <u>228 m²</u>			<u>851,5 m²</u>

Es ergibt sich eindeutig eine positive Bilanz zugunsten der Ausgleichsmaßnahmen. Auch wirken sich diese Maßnahmen positiv auf die Ortseingangssituation und damit das Ortsbild der Gemeinde Leussow aus.

Sollten nach Abschluß des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die gemäß §8 BNatSchG nicht erfasst worden sind, so ist im Rahmen



der Rechtsfolgen eine Befreiung beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu beantragen.

Zeit-Maßnahmeplan

Die Realisierung der Baumaßnahmen soll gemäß des nachfolgenden Zeit-Maßnahmeplans erfolgen:

Sommer / Herbst 2001	Frühjahr 2003 bis Winter 2003	mittel- bis langfristig bis 2013
– Baubeginn Wohngebäude 1 / bereits realisiert	– Beginn der Ausbaumaßnahmen zur Umnutzung der Halle als Tischlerei	– Fertigstellung Wohngebäude 2
– Pflanzung von Bäumen / westlicher Bereich	– Pflanzung von Feldhecken,	– evtl. Pflanzung von Bäumen, östlicher Bereich

8. Flächenübersicht

Geltungsbereich gesamt	7.500 m²
Baugebiet A	1.748,5 m²
Baugebiet B	1.573 m²
davon:	
Gebäudegrundflächen gewerblich	208 m²
Lagernutzung	208 m²
Zufahrt / Plattenweg	390 m²
Fläche für die Landwirtschaft, gem. § 9 (1), Nr. 18 BauGB	2.991 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	1.187,5 m²
davon:	
Baumreihe geplant	572 m²
Bereits gepflanzt	180 m²
Feldhecke	279,5 m²
Bereits erfolgte Entsiegelung,	156 m²



9. Textliche Festsetzungen

1. Bereich A - „Fläche für Wohnnutzung“

Zwei Wohnhäuser

- eingeschossig, in Holzblockbohlenbauweise mit Carport,
- je 88 m² Grundfläche,
- Satteldach, giebelständig, Dachneigung 25°,
- Traufhöhe: 3,40 m,
- Firsthöhe: 5,35 m,

Die Baugrenze wird mit einer Tiefe von 20 m ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Bereich B - „Fläche für Tischlerei mit Zufahrt“

Tischlereihalle

- Umbau von 50% des rückwärtigen Bereichs der Halle zur Tischlerei
- Beibehalt der Nutzung der vordere Hälfte der Halle als Lagerfläche für landwirtschaftliche Geräte
- Erhalt des Wellasbestdaches
- Verkleidung der Fassade mit einer Holzstulpschalung

2. Eingriffsregelungen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 BNatSchG sind die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Standortgerechte Baumplantungen entlang der östlichen Begrenzung, ca. 15 Einzelbäume, teils Laub- teils Nadelbäume ab Erhalt der Baugenehmigung,
- Anpflanzung einer Feldhecke zwischen bebautem und unbebautem Bereich ab Erhalt der Baugenehmigung für die Umnutzung der Tischlerei.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Grundstückszufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien durchzuführen.

4. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll entsprechend § 39 Landeswassergesetz M-V, von demjenigen, bei dem es anfällt, aufgefangen, als Brauchwasser genutzt werden und am Standort versickert werden.

5. Immissionsschutz

Die Tischlerei ist entsprechend den Anforderungen des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) so auszustatten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
- die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.



August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880), gelten für das ausgewiesene Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in der von der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern durchgeführten „Schalltechnischen Beurteilung“ genannten Handlungsempfehlungen zur Einrichtung der Tischlerwerkstatt einzuhalten. Es wurden alle im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung relevanten Lärmquellen (Maschinen, Geräte und technische Anlagen) sowie alle die Schallausbreitung am Standort beeinflussenden Faktoren berücksichtigt. Unter Durchführung der empfohlenen lärmvermindernden Maßnahmen wird der maximal zulässige Richtwert von 55 dB(A) mit einem prognostizierten Wert von 38 dB(A) unterschritten wird. Eine Störung der nächsten Nachbarschaft ist - über eine bereits bestehende Vorbelastung hinaus- nicht zu erwarten.

- Die Bestimmungen der DIN 45580 müssen eingehalten werden.

6. Trinkwasserschutzzone

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II im nordwestlichen Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird die Art der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein könnten, ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 1a WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten. Dies gilt sowohl für die Bauphase als auch bei Nutzung der Anlage.

Bürgermeister



Roggentin, den.....