



Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über die 5. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 5**

„Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 (RREP WM)	4
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	5
4.2.2	Historie des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5.1.4	Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Einfriedungen,	7
5.1.5	Grünflächen - Grüngestaltung	7
5.1.6	Verkehrsflächen	8
5.1.7	Flächen für Ver- und Entsorgung.....	8
5.1.8	Flächenbilanz	8
5.1.9	Örtliche Bauvorschriften	8
6.	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	9
6.1	PLANGEBIETSZUFAHRT	9
6.2	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH.....	10
6.3	RUHENDER VERKEHR.....	10
6.4	VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES	10
6.5	ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEM. § 9 ABS. 2 NR. 1 FSTRG	11
7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	11
7.2.1	Schmutzwasser	11
7.2.2	Niederschlagswasser	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	12
7.4	GASVERSORGUNG	13
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG	13
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
9.	GEWÄSSERSCHUTZ	14
9.1	TRINKWASSERSCHUTZ	14

**Begründung zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow „
der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

9.2	GEWÄSSERSCHUTZ	14
10.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	15
10.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ	15
10.2	IMMISSIONSSCHUTZ	15
11.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	16
11.1	BODENSCHUTZ	16
11.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ	16
11.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	16
11.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	17
11.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	17
12.	DENKMALSCHUTZ	17
12.1	BAUDENKMALE	17
12.2	BODENDENKMALE	17
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	18

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 28.02.2020
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 28.02.2020
ANLAGE 3	Schalltechnische Untersuchung	vom August 2019
ANLAGE 4	Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche	vom 16.08.2019
ANLAGE 5	Gasversorgung Wismar Land GmbH - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"	

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Dorf Mecklenburg ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und liegt etwa 6 km südlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde ist der Verwaltungssitz des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, dem weitere zehn Gemeinden angehören. Zur Gemeinde gehören die Dörfer Dorf Mecklenburg, Karow, Steffin, Moidentin, Olgashof, Kletzin, Petersdorf, Rambow und Rosenthal. Die Gemeinde ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Eine besonders gute Verkehrsanbindung der Gemeinde ist durch die Bundesautobahn A20 und der Bundesstraße B106 gewährleistet. Auch mit der Bahn ist die Gemeinde sehr gut zu erreichen.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist ausgewogen. Hier befinden sich die Verbundene Regionale Schule und Gymnasium "Tisa von der Schulenburg", ein Schulzentrum für die umliegenden Gemeinden, eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe und ein Kindergarten. Moderne Sportstätten, wie das Stadion am Mühlengrund, die Mehrzweckhalle und der "alte Sportplatz" bieten vielfältige Möglichkeiten sinnvoller Freizeitbeschäftigung. Desweiteren hat die Gemeinde mehrere Arztpraxen, eine Apotheke sowie zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

Neben den landwirtschaftlichen Betrieben hat sich das ortsansässige Handwerk vor allem in den Gewerbegebieten am Rothentor, in Steffin und im Ortsteil Karow etabliert.

Auf Grund der günstigen Lagebedingungen hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg bereits Anfang der 90iger Jahre entschieden, den Ortsteil Karow als Wohnstandort der Gemeinde zu entwickeln. So entstand westlich der Ortsdurchfahrt B 106 / Schweriner Straße eines der ersten großen Wohngebiete. Im Rahmen der Erschließung dieses Wohngebietes wurde an der B 106 ein Kreuzungsbauwerk errichtet, wobei die Erschließung für ein östlich der B 106 geplantes Baugebiet vorgesehen wurde. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ aufgestellt. Da bisher nur die kleine Wohnbaufläche des Ursprungsplanes umgesetzt wurde, hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg entschieden, die überplanten und nicht realisierten Teilbereiche des Bebauungsplanes, für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen, um so den dringenden Bedarf der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst Bauflächen für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“, entsprechend zu ändern (5. Änderung). Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Begründung zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow „
der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Bauer und Siwek sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

Lagebezug: Gauss/Krüger
Höhenbezug: HN 76

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde	Dorf Mecklenburg
Gemarkung	Karow
Flur	1
Flurstücke	126/13, 126/14, 126/15, 128/26 (teilw.), 128/27 und 128/55

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : durch landwirtschaftliche Flächen und weiter die Bundesautobahn A 20
- Im Osten : durch den Rosenthaler Weg
- Im Süden : durch Wohngrundstücke im OT Karow
- Im Westen : durch die Schweriner Straße (B 106)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Dorf Mecklenburg dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP WM folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung thematisiert.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

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

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Da keine innerörtlichen Baulandreserven zur Verfügung stehen, werden die neuen Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage Karow angelehnt geplant.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

- (3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Plangebietes ist nicht mehr zu betrachten, da bereits mit der Ursprungsplanung eine Baugebietsausweisung rechtsverbindlich stattgefunden hat. Die Aussage deckt sich mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden entgegen der Ursprungsplanung Flächen in einer Größenordnung von ca. 4 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 Abs. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet der 5. Änderung des B- Planes Nr. 5 als Misch- und Gewerbegebiet aus. Das Planungsziel der 5. Änderung des B- Planes ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb hat die Gemeindevertretung beschlossen, mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

4.2.2 HISTORIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „GEWERBE-, WOHN- UND MISCHGEBIET KAROW“

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Verschiedene Gründe, wie die Gewerbeansiedlung im übrigen Gemeindegebiet und der Aufwand für eine Neuerschließung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet haben dazu geführt, dass keine weitere Entwicklung im Plangebiet stattgefunden hat. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auch dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so gefasst, dass er lückenlos an den Geltungsbereich der 1. Änderung anschließt und Teilbereiche der 2. Änderung umfasst. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Da die 3. Änderung nicht rechtskräftig geworden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung der Planungsziele wird die Gemeinde

diesen Bereich im Zuge einer 6. Änderung so überplanen, dass die Bauflächen entfallen und das Areal insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.
Ein Übersichtsplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgenden Arten zur baulichen Nutzungen festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Das sind:

- | | |
|--|-----------------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | (§4 Abs.3 Nr.1) |
| - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe | (§4 Abs.3 Nr.2) |
| - Anlagen für Verwaltungen | (§4 Abs.3 Nr.3) |
| - Gartenbaubetriebe | (§4 Abs.3 Nr.4) |
| - Tankstellen | (§4 Abs.3 Nr.5) |

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich Wohngrundstücke des Ortsteils Karow. Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt somit nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlungen von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Gemeinde, das Wohngebiet für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Karow ist ein Ortsteil der Gemeinde Dorf Mecklenburg. In Dorf Mecklenburg konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe geregelt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend des Bedarfes künftiger Bauherren, Eigenheime in modernen Baustil errichten zu können

(Stadt villen), werden für das geplante Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das übliche Maß eines freistehenden Einzelhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, wird gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügt.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, hier die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN 76. Dem natürlichen Gefälle des Geländes Rechnung tragend werden die Baufelder in Bereiche unterteilt, für die jeweils eine am Gelände orientierte untere Bezugshöhe festgesetzt wird.

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

Carports dürfen generell nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG

Nord bis nordöstlich schließt sich an die Wohngebietsfläche eine private 20 m breite Grünfläche an, die den Grundstücken zugeordnet wird und im weiten Sinne der gärtnerischen Nutzung sowie als Freizeit- und Erholungsareal für die Grundstückseigentümer vorbehalten bleibt. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, zulässig. Dazu zählen z.B. Freisitze, Kinderspielgeräte, Wege sowie mobile Spielanlagen. Die Zulässigkeit der Nutzung durch bauliche Anlage ist dabei auf 10 % der privaten Grünfläche beschränkt.

**Begründung zur 5. Änderung des B-Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow „
der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

Die im Anschluss festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche zur Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe.

Im südöstlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist ein Spielplatz für den örtlichen Bedarf vorgesehen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes werde einseitig entlang der Wohngebietsstraße (Planstraße B) Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine erschließungsbedingte lagemäßige Verschiebung der Pflanzstandorte bis zu 4,00 m ist zulässig.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan werden drei Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt.

- Zufahrtstraße (Planstraße A)
- Erschließungsstraßen (Planstraßen B und C) als verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radwege

Da alle Verkehrsflächen der öffentlichen Nutzung gewidmet werden, sind diese mit dem Zusatz „öffentlich“ festgesetzt.

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Für die Erschließung des Baugebietes sind Flächen für Anlagen der Regen- und Schmutzwasserableitung erforderlich. Hierfür werden gesonderte Bauflächen ausgewiesen.

5.1.8 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	38.713,0	64,89
2.	Verkehrsflächen	6.416,1	10,75
3.	Geh- und Radweg	153,2	0,26
4.	Private Grünfläche	5.313,5	8,91
5.	Lärmschutzwand und Kompensations- und Ausgleichsfläche	4.159,8	6,97
6.	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.596,6	4,35
7.	Fläche für Ver- und Entsorgung	2.151,9	3,61
8.	Immissionsschutz (Schallschutzwand)	152,5	0,26
Gesamtfläche des Plangebietes		59.656,6	100,00

5.1.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

Fassaden

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

Nebenanlagen

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird direkt von der Bundesstraße B 106, der Schweriner Straße, erschlossen. Ein entsprechender Anschluss wurde bereits vor Jahren ausgebaut. Dort schließt die Zufahrt (Planstraße A) zum Wohngebiet an. Die weitere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Planstraße B, die beidseitig in einer Wendeanlage endet.

Einige Grundstücke werden über Stichstraßen (Planstraßen C) erschlossen. Planungsgrundsatz der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist, den Rosenthaler Weg von jeglicher Belastung freizuhalten. Daher erfolgt keine Straßenverbindung zum Rosenthaler Weg. Um auch eventuelle Grundstückszufahrten über den Rosenthaler Weg auszuschließen, werden Zu- und Abfahrten entlang des Rosenthaler Weges ausgeschlossen.

Im südöstlichen Bereich werden zwei Geh- und Radwege festgesetzt. Sie verbinden das Plangebiet mit dem Rosenthaler Weg und erschließen die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz.

Bei allen im Plan festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um Straßen und Wege, die der öffentlichen Nutzung gewidmet werden.

6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Der bereits vorhandene Knotenpunkt an der B 106 gewährleistet in seiner Ausbaubreite eine den Normen entsprechende Anbindung der Wohngebietsstraße über die Planstraße A. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit werden eine Zufahrt von der Bundesstraße und der Planstraße A auf die Grundstücke im Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Planstraßen B und C werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.3 RUHENDER VERKEHR

Für Besucher werden in den beiden Wendeanlagen zusammen ca. 14 Stellplätze ausgewiesen. Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dem Bedarf entsprechend weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße B mit entsprechender Markierung auszuweisen.

6.4 VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplanten Anliegerstraßen A und B ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen.

Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.

Die geplanten Wendeanlagen müssen den Richtlinien der RAST 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass es durch die geplanten PKW-Stellplätze nicht zu einer Beeinträchtigung der Abfallsammelfahrzeuge kommt (z.B. falsch abgestellte Fahrzeuge). Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlagen zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG- MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

6.5 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE GEM. § 9 ABS. 2 NR. 1 FSTRG

Die im Plan ausgewiesene private Grünfläche im äußersten nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zum Teil in der Anbaubeschränkungszone, die bis zur einer Entfernung von 100 Metern längs der Bundesautobahn verläuft.

Die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich bedarf der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung.

Zu den unter die Anbaubeschränkung fallenden Anlagen zählen z. B. auch Werbeanlagen, Zäune, Photovoltaikanlagen, Versorgungsleitungen und deren Zubehör, Zuwegungen, Blendschutz, Baustelleneinrichtungen (wie Stellflächen, Wege, Lagerflächen) und Wartungswege.

Maßgeblich für die Berechnung der straßenrechtlichen Abstände ist das bauliche Teil, dass sich am dichtesten zur Bundesfernstraße befindet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Für das Gebiet der 2. Änderung bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar. Der erste Anschlusspunkt befindet sich im Rosenthaler Weg, Höhe Flurstück 128/57, an die dortige Versorgungsleitung d 125 x 11,4 PE. Der Zweite Anschlusspunkt liegt in Höhe der geplanten Zufahrt zum Wohngebiet an der B 106 (Planstraße A). Hier wurde im Zuge einer Investitionsmaßnahme bereits eine Trinkwasserleitung PE SLM 125x 11,4 vorverlegt.

Der Zweckverband Wismar empfiehlt die Erschließung als Ringleitung über die Planstraße A und B auszubilden.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Im Ergebnis einer technischen Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wismar wurden zwei Varianten der Schmutzwasserableitung vorgeschlagen.

VARIANTE A sieht eine generelle Verlegung von Freigefälleleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Rosenthaler Weg vor. Hier verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz.

VARIANTE B sieht die Verlegung einer Freigefälleleitung im Wohngebiet mit Abwasserpumpwerk im Bereich der geplanten Wendeanlage vor. Von dort erfolgt die Ableitung über eine Abwasserdruckleitung in den Kanal Rosenthaler Weg.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Machbarkeit der Varianten A und B zu prüfen und die zur Ausführung kommende Variante und den genauen Standort des ggf. erforderlichen Abwasserpumpwerkes mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich

der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Dorf Mecklenburg bzw. dem beauftragten Zweckverband Wismar. Derzeit betreibt der Zweckverband Wismar in diesem Bereich keine Niederschlagswasseranlagen.

Das von den Dachflächen baulicher Anlagen und von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den Rosenthaler Bach abzuleiten. Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser steht das Gewässer Nr. 11:0:4/1/1/1/1 zur Verfügung. Das Gewässer befindet sich östlich des Rosenthaler Weges und entwässert in den Rosenthaler Graben.

Die Einleitung ist mit dem Zweckverband, dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde des Landkreises im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen..

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Der Höhenunterschied in der Planfläche besteht im ungünstigsten Fall von West nach Ost abfallend ca. 7 Meter. An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

HINWEIS

Die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung StZ DN 220 ist im Plan zur Umverlegung gekennzeichnet. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Regenwasserableitung über die Neuverlegung im öffentlichen Verkehrsraum der Planstraßen im Baugebiet.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

In der Schweriner Straße (B106) befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind

7.4 GASVERSORGUNG

In der Schweriner Straße (B 106) befinden sich Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" (sh. Anlage) ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH oder einem anderen Telekommunikationsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt durch die Unternehmen nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend erforderlich.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher ist es erforderlich, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,□
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten des Versorgungsunternehmens, belastet werden.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. bzw. durch das örtliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten (V1 – Ecke Schweriner Straße/Fritz-Reuter-Straße und V2 – Ecke Rosenthaler Weg/ Lindenstraße), die mit einer Leistung von je 48 m³/h die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m Umkreis der Hydranten.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

10.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem Bebauungsplan werden bereits lärmvorbelastete Bereiche überplant, die zum Wohnen genutzt werden sollen. Damit keine städtebaulichen Missstände auftreten wird mit der Planung sichergestellt, dass keine Lärmbelastungen zugelassen werden, die die Schwelle der Zumutbarkeit überschreiten würden. Hierzu gehört die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, die sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen lassen:

Der aktive Lärmschutz (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) wurde so dimensioniert, dass für die Außenwohnbereiche (u.a. Terrassen), die durch die aktiven Lärmschutzanlagen geschützt werden können, die Lärmbelastungen nicht mehr als 55 dB(A) tags betragen, was dem Orientierungswert gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Ansonsten sind im Plangebiet die Lärmbelastungen tags (nicht im Einwirkungsbereich der B 106) bis 60 dB(A) gegeben. Dies entspricht dem Orientierungswert von Mischgebieten und da in Mischgebieten das Wohnen zulässig ist, ist eine Lärmbelastung von 60 dB(A) dem Wohnen verträglich.

Im Bereich der B 106 wird die Ausrichtung der Außenwohnbereich zur B 106 durch Festsetzung ausgeschlossen, da die Lärmbelastung für die Außenwohnbereiche mehr als 62 dB(A) beträgt.

Für die Definition der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (sogenannter passiver Lärmschutz) gemäß der DIN 4109 erfolgt die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel. Die Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Dabei reicht eine Staffelung in 5 dB(A) Schritten aus, in der schalltechnischen Untersuchung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1 dB (A) Schritten dargestellt.

Für die Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist. Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) sind in den Bereichen zu erwarten, die zwischen den Verkehrswegen und der in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten ISO-Phone von 45 dB(A) nachts liegen.

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher ist bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen, soweit ein Fenster in dieser Fassade vorgesehen ist.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bauherren im Rahmen des Bauanzeigeverfahrens den Nachweis erbringen müssen, dass die Eignung der Außenbauteile der Gebäude den Anforderungen nach DIN 4109 – 01 „Schallschutz im Hochbau“ für den maßgeblichen Außenlärmpegel entspricht.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

11.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Gewerbeabfallentsorgung

Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen.

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner zur Abholung an der Straße (Planstraße B) bereitzustellen. Dies gilt auch für die Grundstücksbesitzer der 2. Bauungsreihe der Stichstraßen (Planstraße C). Da ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig ist, sind die Abfallbehälter auf den dafür gekennzeichneten Fläche an der Planstraße B bzw. in den Wendeanlagen bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

12. DENKMALSCHUTZ

12.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

12.2 BODENDENKMALE

Im äußersten nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Steffin, Fundplatz 4“. Das Bodendenkmal ist im Plan gekennzeichnet. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Ge-

nehmung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...30.06.2020...

Ausgefertigt am: 13.7.2020




Burkhard Blumel
23972 Dorf Mecklenburg
Der Bürgermeister