Begründung

Satzung der Gemeinde Schlagsdorf über den Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich nördlich, südlich und östlich des Neuen Weges in Schlagsdorf

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

Flurstücke	**239, 240, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 346**
Teilflächen der Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf	**282, 297, 300 und 302,**

- AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR -

Schlagsdorf, im Oktober 2019

Inhalt :

1. Allgemeines,
Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region, Anlass der Planung, Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes

2. Planungsziele des en Bebauungsplanes

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen
4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen
4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz
4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
4.9 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.10 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

5. Erschließung

6. Hinweise

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

8. städtebauliche Kennziffern

9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

10. Anlagen, Bewertungen und Auszüge aus nachfolgend benannten Bewertungen
Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen
10.1 Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, September 2017
10.2 Ergebnisse einer orientierenden Schadstoffanalyse, 27.11.2018
10.3 Untersuchungskonzept zur weiteren Schadstoffanalyse im Baugebiet, 20.01.2019
10.4 Handlungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Schadstofffreiheit im Untergrund, 09.04.2019

Teil 3 Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsberechnung,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin,
02.08.2019

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Schlagsdorf in der Region
Die Gemeinde Schlagsdorf liegt im Westen von Mecklenburg – Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg an der Landesgrenze zu Schleswig – Holstein und wird vom Amt Rehna verwaltet. Die Gemeinde Schlagsdorf ist entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RREP) Bestandteil des Nahbereichs des Grundzentrums Rehna und des Mittelbereichs des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Laut RREP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet „Schaalsee"), in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft sowie im Naherholungsraum bzw. Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Schaalseegebiet".
Das gesamte Gemeindeterritorium befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe.

Die Gemeinde Schlagsdorf ist ein Einwohnerschwerpunkt im westlichen Bereich des Amtsbereiches Rehna. In der Gemeinde Schlagsdorf leben ca. 1.200 Einwohner.
Die Ausstattung des Ortes mit Elementen der sozialen Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut (Schule, Kindertagesstätte, ..., Sportverein). Die Gemeinde Schlagsdorf, und hier besonders der Gemeindehauptort Schlagsdorf, erfreut sich daher starker Beliebtheit als Wohnstandort in der Region. Das Angebot der angrenzenden Regionen in Schleswig-Holstein, um Lübeck und Ratzeburg, mit attraktiven Arbeitsplätzen wirkt hier sehr positiv.

Anlass der Planung:
Mit der vollständigen Aufgabe der gewerblichen Produktion im Innenbereich von Schlagsdorf (ehemalige Holzwerke) wird es der Gemeinde nunmehr möglich, den attraktiven Innenbereich von Schlagsdorf am Neuen Weg, entsprechend des mit der Raumordnungsbehörde in 2015 abgestimmten Entwicklungskonzeptes für den Innenbereich von Schlagsdorf, für den stark nachgefragten Eigenheimbau zu entwickeln.
Die Gemeinde Schlagsdorf wird sich in der baulichen Entwicklung bzgl. des Eigenheimbaus auf den Innenbereich konzentrieren.

Die Möglichkeiten der Neuansiedlung von Einwohnern in neu erschlossenen Baubereichen sind in der Gemeinde Schlagsdorf, nach der bereits heute abzusehenden Besiedlung des Bebauungsplangebietes Nr. 7, erschöpft. Die Gemeinde ist daher bestrebt auch die perspektivische Weiterentwicklung der Dorfstruktur durch dieses neue Angebot weiter zu entwickeln.

Die Erschließung des Planbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist für 2018/19 geplant, sodass in 2019 die ersten Einfamilienhäuser zur Realisierung anstehen können.

Zur Nachfragesituation an Bauflächen in Schlagsdorf ist mit den obigen Darlegungen bisher nicht berücksichtigt und erwähnt, dass sich die Gemeinde Schlagsdorf nur sehr wenige Kilometer östlich der Siedlungsschwerpunkte Ratzeburg und Lübeck befindet. Die Nutzung des Potentials an Zuzugswilligen aus diesen Bereichen ist aber aus gemeindlicher Sicht zur Erhöhung der Wohnbevölkerung in Schlagsdorf durchaus realistisch und ein Entwicklungsaspekt für die Gemeinde, der sehr positive Auswirkungen auf alle Belange des Entwicklung der Gemeinde Schlagsdorf hat.

Mit dem Planvorhaben ist die Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 11-13 Eigenheime innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Wahl des Planverfahrens:
Die Umsetzung des o.g. Planungsziels ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich.
Zur Sicherung der Entstehung eines attraktiven Wohngebiets sind geeignete Festsetzungen entsprechend § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu treffen.
Der Plangeltungsbereich umfasst zum Teil den ehemals intensiv bebauten Bereich eines holzverarbeitenden Betriebes im Ortskern von Schlagsdorf. Die Flächen innerhalb des

Plangeltungsbereiches werden zur Ergänzung und Abrundung der dörflichen Bebauungsstruktur für die Wohnfunktion nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen werden funktionell und baulich nachverdichtet.
Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.
Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des gesamten Bereiches ist über den Neuen Weg, und einer ergänzenden Verkehrsfläche, abgesichert.

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches umfassen ca. 12.000 m². Es sollen ca. 11-13 neue Einfamilienhäuser errichtet werden.
Das Planverfahren wird im zweistufigen Verfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6:
Der Plangeltungsbereich befindet sich im Ortskern der Ortslage Schlagsdorf, nördlich, südlich und östlich des neuen Weges in Schlagsdorf.
Der Bereich hat eine Größe von ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich der Planung umfasst

die Flurstücke	239, 240, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 346
Teilflächen der Flurstücke	282, 297, 300 und 302,

der Flur 4 der Gemarkung Schlagsdorf

Der Nahbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 ist durch eine dorftypische Nutzungsstruktur mit historischen und neuen Wohngebäuden und ihren dazugehörigen und neuen Nebengebäuden und -flächen und Grünflächen geprägt.
Die künftigen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich in einem Abstand von mindestens 75 m westlich der Hauptstraße, der Kreisstraße 05. Der Neue Weg mündet in die Hauptstraße ein.
Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Karten- und Rechtsgrundlagen
Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient der vom Vermessungsbüro Apolony, Rehna, erstelle Lage- und Höhenplan vom 20.11.2015, Lagesystem: ETRS 89 UTM (Zone 33), Höhensystem DHHN 92 (NHN).
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Schlagsdorf besteht aus:
- Teil A : Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit Planzeichenerklärung
- Teil B : Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 11-13 Bauplätzen für den Eigenheimbau für den Bedarf bis 2020 und nach 2020
- kostengünstige Erschließung unter Nutzung der im Neuen Weg vorhandenen technischen Erschließungsmedien
- Beräumung städtebaulicher Missstände im Bereich des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes nördlich des Neuen Weges
- Sicherung einer den Maßstäben des Ortes entsprechenden Bebauung und einer ortstypischen, aber auch moderner, Gestaltung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 6 wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt über den Neuen Weg.
Die notwendigen Medien zur stadttechnischen Erschließung liegen im Neuen Weg an.
Durch die neue Wohnbebauung wird die geschlossene Ensemblewirkung der Dorfstruktur im vorgegebenen Maßstab des Einfamilienhausbaus ergänzt und abgerundet.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Artenschutz

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Mit der Wahl des Planverfahrens sichert die Gemeinde Schlagsdorf die geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen.
Der zulässige Nutzungskatalog sichert, dass nur dem Standort und seiner Umgebung angepasste, verträgliche Nutzungen zulässig sein werden.
Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Gemeinde Schlagsdorf.
Inwieweit bestehende Planungsrechte im Planungsgebiet des Bebauungsplans existieren, konnte nicht abschließend geklärt werden. Für einen Teilbereich des Grundstückes des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes (Baublock WA 3) hat der Grundstückseigentümer eine begründete Darlegung nach § 34 BauGB zur Errichtung von Wohngebäuden außerhalb des Planverfahrens vorgelegt.
Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf berücksichtigt diese Ausführung jedoch nicht und hält an dem vorgelegten Bebauungskonzept fest. Sollte die theoretisch-angelegten § 34 BauGB - Berechnung in der Zukunft stattgegeben werden, hätte dies dann lediglich Auswirkungen auf das Kompensationsflächenäquivalent und die Definition der Anzahl planungsrechtlich neu entwickelter Einfamilienhäuser.
Insgesamt würde diese Betrachtung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht berühren.

Der durch die geplante Nutzung hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende ruhebedürftige Bereiche vernachlässigt werden.

<u>Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)</u>
Die Gemeinde Schlagsdorf ist dem Grundzentrum Rehna zugeordnet, das Bestandteil des Mittelbereichs um das Mittelzentrum mit Teilfunktionen Grevesmühlen ist.
Die Gemeinde Schlagsdorf befindet sich im Bereich des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe, das entsprechend dem RREP einen Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege darstellt.
Die Gemeinde Schlagsdorf ist Bestandteil des Fremdenverkehrsentwicklungsraums Schaalseegebiet.

Schlagsdorf liegt im als LSG ausgewiesenen Biosphärenreservat Schaalsee - Elbe.
Der Ort Schlagsdorf ist auf allen Seiten umgeben vom internationalen Vogelschutzgebiet „Schaalsee-Gebiet". Die minimale Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 100 m.
Nordwestlich und südöstlich von Schlagsdorf bestehen mehrere FFH-Gebiete: Die beiden am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees" und „Goldensee, Mechower, Lankower und Culpiner See" Die minimale Entfernung beträgt ca. 700 m.

Für die genannten Schutzgebiete ist keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Nutzung des Gebietes zu erwarten, da sich das Vorhaben innerhalb der Ortslage auf zum Teil baulich vorgenutzten Flächen und an vorhandenen Straßen befindet. Ausstrahleffekte sind angesichts der geringen Dimensionen des geplanten Wohnbaugebietes nicht zu erwarten (siehe auch Anlage 1).

Das Plangebiet liegt im Gemeindehauptort Schlagsdorf. Gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage unter Nutzung vorhandener Umnutzung- und Nachverdichtungspotentiale zu konzentrieren. Dieser Forderung entspricht die Gemeinde mit dieser Planaufstellung.
Das Amt für Raumordnung und Landesentwicklung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 13.12.2016 der Planungsanzeige zugestimmt.
Die Gemeinde Schlagsdorf geht davon aus, dass nach Herstellen der Rechtskraft für diese Planung die Planumsetzung mit ihren vorbereitenden Arbeiten noch im Jahr 2019 erfolgt.

Flächennutzungsplan
Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schlagsdorf als Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
Die mit dem Bebauungsplan möglichen hinzutretenden Nutzungen sind gebietstypisch und im Rahmen der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen verträglich.

Klimaschutz
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich ehemals gewerbl. genutzter Flächen und straßenbegleitend östlich und südlich des Neuen Weges	- Nutzung ehem. bebauter Bereiche - geringe Flächenausdehnung in den Außenbereich
Nutzung vorhandener infrastruktureller Ressourcen (Straße, stadttechn. Medien)	- positiv
Erhaltung großflächiger Grünflächen und Großgrünbestände	- positiv
Bewertung:	positiv

Mit dem Planvorhaben werden direkt an die Gemeindestraße Neuer Weg im Dorfinnenbereich von Schlagsdorf und ehemals sehr intensiv gewerblich genutzte Bereiche für eine Wohnnutzung herangezogen.
Es wird ein Standort im unmittelbaren Ortskern aktiviert. Ein gestalterischer Missstand (Rückbaubereich des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes) wird behoben.

Vorhandene Grünbestände (Heckenstrukturen) im Plangeltungsbereich bleiben größtenteils erhalten und werden ergänzt (Streuobstwiese).
Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Schlagsdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes.

Artenschutz
Die Belange des Artenschutzes werden im beigefügten Umweltbericht, Planungsbüro Böhm, Schattin, Arbeitsstand 29.04.2019, betrachtet.

Die im Umweltbericht benannten Maßnahmen zum Erhalt von Grünsystemen am Standort und zur Minimierung des Eingriffs in Natur- und Landschaft werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil im Plangeltungsbereich durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden können, sichert die Gemeinde Schlagsdorf ab, dass das entsprechende Kompensationserfordernis durch eine finanzielle Beteiligung an der durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe initiierte Naturschutzmaßnahme Ökokonto „Renaturierung der Schilde nördlich des Woezer Sees“ kompensiert wird.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Mit dem Planvorhaben soll am Standort die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 11-13 Einfamilienhäusern, einschließlich der Errichtung von Nebengebäuden und Nebenflächen für die zulässigen Nutzungen, und den Ausbau der vorhandenen verkehrlichen Erschließung des Neuen Weges geschaffen werden.
Der vorhandene gestalterische Missstand der Rückbauruine des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes soll durch die Ausweisung als Bau- und Grünfläche aufgewertet und in das Dorfensemble einbezogen werden und eine positive Ausstrahlung erhalten.

Angrenzende strukturbestimmende Grünsysteme sollen erhalten bleiben. Das Grünsystem soll durch Ergänzung einer bereits vorhandenen Streuobstwiese im südöstlichen Teil des Plangebietes ergänzt werden.

Die Ausweisung eines Gehwegbereiches im Bereich des nördlichen Neuen Weges (V2) wird die Attraktivität des Straßenzuges und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen.

4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Die über das Wohnen hinaus gehenden möglichen allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie zwar auch Elemente der dörflichen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind, aber ihre Einordnung in diesem relativen Randbereich der Bebauung Bebauungsstruktur von Schlagsdorf nicht das gemeindliche Entwicklungsziel darstellen.

Solcher Art Einrichtungen sind im Ortskern vorhanden bzw. ihre Einordnung ist nur im Ortskern das gemeindliche Entwicklungsziel.
Das Baugebiet soll sich in die vorhandene Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese Nutzungen das angestrebte Nutzungskonzept sprengt bzw. das Plangebiet insgesamt flächenmäßig zu klein ist.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je hinzutretendes Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung zielt auf die angestrebte geringe Nutzungsdichte und schränkt die Anzahl der hinzutretenden Wohnbebauung an diesem räumlich sehr beschränkten Standort ein.
Für das bestehende Wohngebäude im Baublock WA 4 wird dies nicht festgesetzt, da die vorhandene bauliche Hülle des Bestandsgebäudes ggf. auch eine darüber hinaus gehende Nutzungsintensität zulassen würde und keine neuen Nutzungseinschränkungen definiert werden sollen.

4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan wird die für Allgemeine Wohngebiete die Mindestgröße der Wohnbaufläche von Baugrundstücken (ohne den Anteil festgesetzter privater Grünflächen) festgesetzt. Damit wird die angestrebte flächenmäßige Großzügigkeit der künftigen Grundstücke gesichert und zum Teil den vorhandenen Flurstückszuschnitten entsprochen. Diese Großzügigkeit in den Flächengrößen der Wohnbauflächen der künftigen Baugrundstücke ist ein Planungsziel dieses Bebauungsplanes und soll damit die vorhandenen, ländlichen Grundstücksstrukturen ergänzen.
Mit dieser Festsetzung zu den Mindestgrößen der Wohnbauflächen auf den Baugrundstücken wird ebenfalls Bezug genommen auf die landesplanerischen Vorgaben bzgl. der Nutzungsdichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan wird die für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Dies ist in diesem Bereich und der angestrebten Bebauungsstruktur / Nutzungskomfort der Wohnbauflächen der Baugrundstücke vertretbar. Es soll mit dem Bebauungsplan ausdrücklich die Möglichkeit für eine hohe Nutzungsintensität der neuen Grundstücke mit entsprechendem Nebengelass und Freizeitflächenangebot geschaffen werden. Ebenfalls wird auf die Notwendigkeit der Schaffung von Stellplätzen auf den Wohnbauflächen der Baugrundstücke Bezug genommen, da kaum angrenzend öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht aber mit einem überdurchschnittlichen „Pkw-Besitz" der neuen Grundstücksnutzer zu rechnen ist.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird für die Baublöcke WA 3 und WA 4 angestrebt, den bisherigen innerörtlichen städtebaulichen und gestalterischen Missstand der Grube im Anschluss an die ehemalige Tischlerei abzustellen. Dazu wird außerhalb des B-Planverfahrens das bestehende Tischlereigebäude abgebrochen werden.
Die bisherige, das Ortsbild sehr stark störende verbleibende Grube soll aufgeschüttet werden, so dass eine Niveauangleichung an das Terrain des Neuen Weges (V2) erfolgen kann. Es wird zu Aufschüttungen von 2-3 m kommen, im Extremfall bis zu 3,50 m.
Grundlage zur Thematik der Bodenaufschüttung sind die Untersuchungen zum vorhandenen Baugrund (Auszüge dazu siehe auch in der Begründung):
- Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, September 2017
- Ergebnisse einer orientierenden Schadstoffanalyse, Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen, 27.11.2018
- Untersuchungskonzept zur weiteren Schadstoffanalyse im Baugebiet, Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen, 20.01.2019
- Handlungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Schadstofffreiheit im Untergrund, Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen, 09.04.2019

Daraus abgehoben wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplanes getroffen:
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der Baublöcke WA 3 und WA 4 mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen erst begonnen werden darf, nachdem der Nachweis gegenüber dem Landkreis Nordwestmecklenburg erbracht wurde, dass vor der dazu notwendigen Geländeauffüllung die bodenfremden Stoffe aus den anstehenden Böden entfernt und die eingebrachten Böden auf ihre Eignung untersucht wurden. Sollten Böden nicht geeignet sein, sind sie zu entfernen.

Dabei haben Böden, die unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu liegen kommen, den Zuordnungswert Z0 gemäß der LAGA-Mitteilung 20, Technische Regeln Boden, zu erfüllen.

Böden, die für durchwurzelbare Bodenschicht vorgesehen sind, haben den Anforderungen gemäß § 12 i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV zu entsprechen.
Böden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind zu entfernen und gemäß ihrer Verwertungsklasse zu entsorgen oder aber in Bereichen mit technischer Funktion (d.h. z.B. unterhalb von Straßen und Gebäuden) wieder einzubauen.

Die Bodenuntersuchungen dienen insoweit gleichzeitig zur abfallrechtlichen Deklaration der Böden.
Die Beschaffenheit der neu einzubringenden Böden und die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht müssen sich an der natürlichen Umgebung orientieren.

- Im Baublock WA 3 dürfen die zur Geländeauffüllung in den Baublöcken WA 3 und WA 4 vorgesehenen Böden zwischengelagert werden, sofern die Anforderungen zur Untergrundherrichtung für die Lagerfläche nach Festsetzung 1.5 erfüllt sind. Es dürfen nur Böden zwischengelagert werden, der nachweislich unbelastet sind.
Bei dieser entsprechend des Bebauungsplanes zulässigen Zwischenlagerung von Böden für die Geländeaufschüttung im Plangebiet handelt es sich um einen Lagerplatz, der gemäß § 2 Abs. 1 LBauO M-V eine bauliche Anlage ist. Sofern die Freigrenzen des § 61 Abs. 1 Nr. 8 LBauO M-V zur Lagerung von Böden überschritten werden, ist ein Bauantrag zu stellen.
Im Rahmen des Bauantrags für diese Zwischenlagerung von Böden zum Einbau in den Baublöcken WA 3 und WA 4 im Plangebiet sind Angaben zum zeitlichen Rahmen der Zwischenlagerung, Angaben zu Flächenmaßen und zu maximalen Lagermengen sowie eine Vorgangsbeschreibung erforderlich.

Damit soll auch ermöglicht werden, dass das aus dem Plangebiet selbst (z.B. WA 1, WA 2 und WA 5 Baublöcke) anfallende Bodenaushubmaterial im Plangebiet selbst (WA 3) „verarbeitet" werden kann (sofern die entsprechenden Anforderungen an das Füllmaterial erfüllt werden) und damit unnötige Transportwege und daraus resultierende Umweltbelastungen verhindert werden können.
Da die Gesamtregulierung des Geländes aus technischen und technologischen Gründen nicht in einem Zuge erfolgen wird, ist davon auszugehen, dass entsprechende zweckgebundene Zwischenlagerungen notwendig sind.

Das vorhandene Gebäude im Baublock WA 4 soll erhalten bleiben, es wird aber auch für diesen Bereich die Möglichkeit einer ggf. perspektivischen Geländeangleichung mit der Festsetzung im Bebauungsplan geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximale Trauf- und Firsthöhe der hinzutretenden Gebäude definiert. Bezugshöhen sind der Neue Weg bzw. für den Baublock WA 5 der festgesetzte Höhenbezugspunkt in der Verkehrsfläche V 3.
Für die Baublöcke WA 1 und WA 2 werden die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, da hier die Angleichung der neuen Wohngebäude an die Bebauungsstruktur der bestehenden Bebauung nordwestlich des Neuen Weges (V 1) angestrebt wird (eingeschossige Gebäude mit Steil-/Satteldach).
Für die Bereiche der Baublöcke WA 3, WA 4 und WA 5 wird nur die maximale Firsthöhe festgesetzt, da in diesen Bereichen auch eine zweigeschossige Bebauung ohne Steildach, neben der eingeschossigen Bebauung mit Steildach, zulässig sein soll.
Mit dieser zulässigen Erweiterung des möglichen Rahmens für die Bebauungsstruktur der neuen Wohngebäude in diesen Bereichen, wird dem heutigen Nachfrageerfordernissen und energetischen Forderungen entsprochen. Dies ist in diesem Bereich des Gemeindegebietes möglich, da dieser Bereich einen Randbereich der Bebauung darstellt und als gesonderter Entwicklungsbereich angesehen werden kann.

Negative Auswirkungen bzgl. der möglichen Gebäudeformen und der Gebäudehöhen sind nicht zu erwarten, da diese Bereiche nur eine geringe Fernwirkung im Landschaftsbild erreichen werden.
Diesen Festsetzungen sichern, dass die Proportionalität der hinzutretenden Gebäude zum Erschließungsraum und die ausgewogene Baukörperstruktur.

4.4 Festsetzungen zur Bauweise und zu Baugrenzen sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.
Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende ländliche Bebauungsstruktur.

Die für die Hauptnutzungen bebaubaren Bereiche werden durch die Baugrenzen definiert. In den entstehenden Baubereichen soll es ermöglicht werden, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und Erker, in einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m, über die festgesetzten Baugrenzen zulässig ist. Dies widerspricht nicht dem städtebaulichen Planungsziel, ermöglicht es aber eine größere Individualität in der Baukörpergestaltung im vorgegebenen Gesamtrahmen.
Mit der Einschränkung, dass diese Festsetzung in Bereichen, die direkt an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angrenzen nicht gilt, wird gesichert, dass diese Bereiche vor herantretender Bebauung geschützt und die darauf bezogenen Baugrenzen eingehalten werden.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die festgesetzten Grenzen der Bauflächen vortreten dürfen. Dies ist jedoch nicht zulässig in Bereichen, die an den Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume grenzen und für Bereiche, die an Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte anschließen.
Mit dieser Festsetzung soll eine größtmögliche Flexibilität der Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen der Baugrenze, sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen bis zur künftigen Flurstücksgrenze der Wohnbaufläche der Baugrundstücke, und den angrenzenden Verkehrsflächen Neuer Weg (V 1, V 2 und V 3) sowie in den Bereichen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht zulässig.
Diese Festsetzung sichert zum einen den angestrebten relativ offenen Charakter der Bebauungsstruktur im öffentlichen Verkehrsfläche Neuer Weg und zum anderen schützt sie die zu Rechte der Versorger bzgl. deren Versorgungssysteme vor heranrückender Bebauung.

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind die landschaftspflegerischen Aspekte wichtig. Ziel der Planung ist auch der Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen und vorhandener ortsbildprägender Einzelbäume.
Es werden daher die vorhandenen Heckenstrukturen als zu erhaltende private Grünflächen PG 1, PG 2 und PG 6 sowie die zu erhaltende Streuobstwiese PG 3 und die private Grünfläche PG 7 mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern als Grünland festgesetzt.
Die Festsetzung, dass in den Baublöcken WA 1 und WA 2 die nordwestlich angrenzende, vorhandene Hecke PG 1 südöstlich des Neuen Weges V 1 je Baugrundstück für eine Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 5,00 m durchbrochen werden darf, ist notwendige Voraussetzung, um in diesen Bereichen Grundstückszufahrten absichern zu können. Die dabei mögliche Variabilität zur konkreten Lage dieser Zuwegungen ermöglicht es den künftigen Bauherren, diese auf ihr konkretes Bauvorhaben abstellen zu können.

Die kompakte vorhandenen Begrünungen im südöstlichen Teil des Plangebietes und die Begrünung des Geländeversatzes zwischen den Baublöcken WA 3 und WA 4 sowie WA 5 bleiben erhalten.

Bebauungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m) innerhalb der Baufelder sowie in den Flächen außerhalb, südlich des Plangebietes sind unzulässig. Diese Festsetzung sichert, dass die vorhandenen und zu erhaltenden und Bäume keine Schädigungen im Wurzelbereich erfahren.

Notwendige Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Wohnbauflächen der Baugrundstücken sind nur aus Pflaster mit Fugen, Verbundpflaster, wassergebundenen Oberflächen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zulässig. Damit wird trotz der anstehenden, bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser ungünstigen, Baugrundverhältnisse ein Mindestmaß an Versickerungsmöglichkeit gesichert und ein positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.
Einschränkend sind notwendige Zufahrten zu Baugrundstücken im Bereich von Bäumen nur aus wasserdurchlässigem Material zulässig.

In den Baublöcken WA 3 und WA 4 werden mit dem Bebauungsplan Geländeaufschüttungen (durchschnittlich 2 - 3 m) ermöglich. Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass diese Aufschüttungen zum Schutz der ggf. ansässigen Tierwelt in diesem Bereich nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken selbst anfallendes Niederschlagswasser auch auf den Baugrundstücken bzw. diesen zugeordneten Grünbereichen zur Versickerung zu bringen ist.
Entsprechend der Aussagen aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Dorfstraße 50, 23948 Grundshagen, (Auszüge dazu in Anlage 1) weist der Baugrund in den Baublöcken WA 3 bis WA 5 gute Versickerungsparameter zur Versickerung von Niederschlagswasser auf.
Auch in den Baublöcken WA 1 und WA 2 ist eine Untergrundversickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Es sind hier jedoch großzügig dimensionierte oberflächennahe Rohr-Rigolen-Versickerungssysteme mit Überlaufmöglichkeiten in die angrenzenden Grundstücksbereiche vorzusehen oder dafür Überlaufmöglichkeiten in sandige Bereiche zu schaffen.
Es wird auf Grundlage der erfolgten Bodenuntersuchungen (siehe auch Anlagen zur Begründung) davon ausgegangen, dass wegen der Größe der angestrebten Baugrundstücke mit den angrenzenden privaten Grünflächen die räumliche Möglichkeit bestehen wird, das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung bringen zu können.

4.6 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen. Die entsprechenden Sektorenbreiten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet:
- GFL 1 3,00 m bis 7,35 m
- GFL 2 6,70 m bis 8,70 m
- GFL 3 0,90 m bis 3,00 m
- GFL 4 5,00 m bis 18,80 m
- GFL 5 3,00 m

Die unterschiedlichen Sektorenbreiten für die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergeben sich aus der Anzahl der zu berücksichtigenden Leitungssystemen und deren Lage zum öffentlichen Raum.

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der Baublöcke WA 1 und WA 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Radegast festgesetzt.
In diesem Bereich befinden sich vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen DN 100 und DN 63 sowie Hausanschlussleitungen zur Versorgung von vorhandenen bebauten Baugrundstücken nordwestlich des Neuen Weges (V 1).

Mit dem Bebauungsplan werden im Bereich der privaten Grünfläche PG 2 und im Baublock WA 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt. Im Baublock WA 1 ist eine Überbauung dieses Bereiches nicht zulässig. Dieser Bereich innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 ist von weiterer tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten.
Diese Festsetzung ist notwendig, um die für die Ortslage Schlagsdorf bestehende sehr wichtige 20 kV-Leitung und 0,4 kV-Leitung der WEMAG AG, bauleitplanerisch zu sichern.
Aus dem vom Versorger übergebenen Leitungsbestandsplan vom 16.08.2018 wird ersichtlich, dass aus dem nördlichen Teil des Neuen Weges die Hausanschlussleitungen zu den Wohngebäuden Hauptstraße 51, 51A abzweigen.
Diese Leitung verläuft am östlichen Rand des Baublockes WA 4 und quert die künftig private Verkehrsfläche V3.
Zur Sicherung dieser Leitung wird mit der Festsetzung 5.3 festgesetzt, dass für den im Baublock WA 4 und der privaten Verkehrsfläche V 3 mit dem Planzeichen 15.5 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich (Elektroversorgungsleitung) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 3) zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt wird.
Der Bereich ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung freizuhalten. Vor Beginn der Straßenbauarbeiten im Bereich der privaten Verkehrsfläche V 3 ist die WEMAG AG zu konsultieren.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche V 3 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der stadttechnischen Ver- und Entsorger im Rahmen der notwendigen stadttechnischen Ver- und Entsorgung sowie für die Allgemeinheit im Rahmen der notwendigen verkehrlichen Erschließung festgesetzt.
Für den Bereich der vorhandenen, privaten Schmutzwasser-Druckrohrleitung im Baublock WA 5 (zur Entsorgung des Flurstückes 301, außerhalb des Plangeltungsbereiches) wird im Bereich des Baublockes WA 5 ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Zwecke der Unterhaltung einer Druckrohrabwasserleitung festgesetzt.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde. Die Begründung erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts oder durch Enteignung gegen Entschädigung.

4.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an den Neuen Weg an, der im Osten an die Hauptstraße, die Kreisstraße 05, die in der Region eine besondere verkehrliche Bedeutung hat, an.
Der Neue Weg ist eine Gemeindestraße, die im Südwesten an die Gemeindestraße Bäckerberg anschließt, und durch den Anliegerverkehr (hier auch Kindertagesstätte) genutzt wird.

Die nächstgelegene Baufläche (östliche Baugrenze des Baufeldes WA 2) hat einen Abstand zur Mitte der Hauptstraße von mindestens 75 m. Es sind damit keine akustischen oder optischen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der Hauptstraße zu erwarten.

Der auf der Gemeindestraße Neuer Weg ist gering. Einzelne „Verkehrsspitzen" durch den Transportverkehr zur und von der Kindertagesstätte sind gering und zeitlich begrenzt.
Für die hinzutretenden Wohnbereiche entstehen durch die Verkehrsbelegung des Neuen Weges keine Beeinträchtigungen.
In ca. mindestens 300 m Abstand zum Plangebiet befindet sich die Sportplatzanlage von Schlagsdorf.
Auf Grundlage der „Handreichung zur Entscheidungsfindung für die Gestaltung des Verfahrens zur Entwicklung des Innenbereiches der Gemeinde Schlagsdorf, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, vom 30. April 2015, wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schlagsdorf nachgewiesen, dass für die in Rede stehenden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 6, genauso wie für einen erheblichen Bereich der südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 angrenzenden Flächen, keine Geräuschbelastungen aus der Sportanlage Sportplatz zu erwarten sind.

Es wird mit dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sich die Ortslage Schlagsdorf und der Plangeltungsbereich im ländlichen Raum befinden und Immissionen aus der Landwirtschaft daher auch für das Plangebiet nicht auszuschließen sind.

Die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg genehmigte bzw. angezeigte Anlage „Jens Langbehn, Anlage zur Erzeugung von Kompost" befindet sich südwestlich des Ortsteils Schlagresdorf der Gemeinde Schlagsdorf, in einem Abstand zum Plangebiet von ca. 1.400 m.
Es ist davon auszugehen, dass der Einwirkungsbereich der Anlage „Jens Langbehn, Anlage zur Erzeugung von Kompost" den Standort des B-Planes Nr. 6 in der Ortslage Schlagsdorf wegen des überaus großen Abstandes nicht erreicht.
Dieser Betrieb wird durch die hinzutretende Nutzung im B-Plangebiet Nr. 6 nicht beeinträchtigt.

4.8 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen.
Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt für den Bereich des Ortskerns über eine Gestaltungssatzung. In B-Plänen außerhalb dieser Gestaltungssatzung sichert die Gemeinde die gestalterische Qualität hinzutretender baulicher Anlagen durch die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne.

Die westliche Grenze des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung tangiert den östlichen Bereich des Bebauungsplanes. Nur ein sehr kleiner Teil der Fläche im Baublock WA 4 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung.
Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Festsetzungen sind inhaltlich an die Festsetzungen der Gestaltungssatzung angelehnt und werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirksam.
Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die harmonische Weiterentwicklung des Ortsbildes auf Grundlage der in Schlagsdorf mit der Gestaltungssatzung definierten Maßstäbe.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass die künftige Bebauung in Baublöcken WA 1 und WA 2, vis-a-vis der vorhandenen Eigenheimbebauung in diesem Bereich des Neuen Weges, sich dieser Bebauung anpasst (eingeschossiges Eigenheim mit Steildach).
Für die Baublöcke W 3 bis WA 5, die keinen eigentlichen Bezug zur Bebauung in der Ortslage Schlagsdorf haben, sollen jedoch auch „modernere" Bauformen zulässig sein, d.h. neben den traditionellen Gebäuden mit Steildach auch zweigeschossige Gebäude, dann jedoch ohne Dachausbau.
Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen nehmen auf diese Zielstellung Bezug.

Die für Garagen und überdachten Stellplätzen, gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und ähnlich Bauteilen sowie Gebäuden als Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO, getroffenen zulässigen Abweichungen sind funktionell sinnvoll und gestalterisch vertretbar.

Die Festsetzungen zu Dimensionen und Einordnung von Dachausbauten in den Dachflächen sichern die gestalterische Qualität der entstehenden Dachlandschaft und die Proportionalität zwischen Dachfläche und Dachaufbauten.

Die Festsetzungen zu den zulässigen sichtbaren Wandbauteilen der Hauptgebäude sichern, dass nur ortstypische Materialien zu Anwendung kommen.
Die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind notwendig, um die Proportionalität und Verkehrssicherheit im Bereich des Bebauungsplanes zu sichern.

4.9 Festsetzungen zu den Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Zuordnungsfestsetzungen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Teil 3 der Begründung).

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.
Dem Umweltbericht ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung" beigefügt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann zum Teil im Plangebiet selbst durch die Ergänzung einer vorhandenen Streuobstwiese zur Vervollständigung des vorhandenen Grünsystems gedeckt werden. Entsprechende Festsetzungen zu Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten werden mit dem Bebauungsplan getroffen.
Für die in PG 4 neu anzulegende Streuobstwiese sind Arten aus der Sortenliste Alter Obstbäume entsprechend „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" unter III.14 auszuwählen.
- Folgende Vorgaben sind entsprechend der gültigen Hinweise zur Eingriffsregelung (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, 2018) bei der Anlage der neuen Streuobstwiese einzuhalten:
  - Pflanzgröße der Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang
  - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
  - bedarfsweise Wässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
  - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1. – 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober, einschließlich Abfuhr des Mähgutes
  - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
  - Verankerungen der Bäume sind nach dem 5. Standjahr zu entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
  - Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Diese Maßnahmen in der privaten Grünfläche PG 4 sind ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Wohnhauses im Baublock WA 2 abzuschließen. Eine 3-jährige Entwicklungspflege sowie die dauerhafte Unterhaltung der Pflanzung sicherzustellen.

Die im B-Plangebiet Nr. 6 festgesetzten Bäume sind bei Abgang zeitnah gleichwertig zu ersetzen. Dies gilt auch für die Bäume in den festgesetzten privaten Grünflächen PG1, PG 2, PG 3 (Obstbäume), PG 5, PG 6 und PG 7.

4.10 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich der notwendigen Eingriffe in den Naturhaushalt kann nicht voll umfänglich im Plangebiet selbst erfolgen.
Daher werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dem Planvorhaben zugeordnet:
- Ökokonto „Renaturierung der Schilde nördlich des Woezer Sees"
Das benannte Ökokonto befindet sich in der gleichen Landschaftszone wie der auszugleichende Eingriff.
Die Einzahlung auf das Ökokonto hat nach Satzungsbeschluss und vor Baubeginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

5. Erschließung

Verkehrserschließung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird über die Gemeindestraße Neuer Weg erschlossen, die im Südwesten an die Gemeindestraße Bäckerberg anschließt und im Osten in die Hauptstraße (Kreisstraße 05) einmündet.
Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die ca. 11-13 neuen Einfamilienhäuser im Plangebiet nur zu einer sehr geringen Mehrbelastung der gemeindlichen Straßen und des Einmündungsbereiches des Neuen Weges in die Hauptstraße führen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen V1 und V2 (Neuer Weg) werden in den Fahrbereichen erhalten und in Anbindebereichen instandgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche V2 wird der Verkehrsraum durch einen hinzutretenden, überfahrbaren Gehweg erweitert werden.
Die private Verkehrsfläche V 3 wird als Mischverkehrsfläche mit einem Wendebereich für Pkw ausgebaut werden (Zufahrt für zwei künftig neue Baugrundstücke).

Die Verkehrsorganisation für den nördlichen Teil des Neuen Weges (V2) und für den südwestlichen Teil des Neuen Weges (V 1) bleibt unverändert.

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen (Ausbau des bestehenden Neuen Weges V1 und V 2 sowie Ausbau der hinzutretenden privaten Verkehrsfläche V3) sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und den zur Verfügung stehenden Ausbaubreiten, 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.
Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen V 1 und V 2 sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Ableitung von Niederschlägen
Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen V 1 bis V 3 ist der Vorflut zu zu leiten (Grabensystem in der östlichen Ortslage von Schlagsdorf).
Notwendige Sandfänge und Leichtflüssigkeitsabscheider sind beim Ausbau des Systems mit vorzusehen.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird der notwendige hydraulische Nachweis zur Ableitung des unverschmutzten Regenwassers in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband erbracht werden.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über den vorhandenen Regenwassersammler in der Hauptstraße ist nicht geplant.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen (ggf. nach Zwischenhalterung über geeignete Maßnahmen, z.B. Rigolensysteme, o.ä.).
Die Gemeinde Schlagsdorf verfügt über eine Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Schlagsdorf, 23.08.1999.

Entsprechend der Aussagen aus der Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Dorfstraße 50, 23948 Grundshagen, (Auszüge dazu in Anlage 1) weist der Baugrund in den Baublöcken WA 3 bis WA 5 gute Versickerungsparameter zur Versickerung von Niederschlagswasser auf.
Auch in den Baublöcken WA 1 und WA 2 ist eine Untergrundversickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Es sind hier jedoch großzügig dimensionierte oberflächennahe Rohr-Rigolen-Versickerungssysteme mit Überlaufmöglichkeiten in die angrenzenden Grundstücksbereiche vorzusehen oder dafür Überlaufmöglichkeiten in sandige Bereiche zu schaffen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung
Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Neuer Weg und auf den Baugrundstücken WA 1 und WA 2) als auch an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Neuer Weg) ist bereits erfolgt.
Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Herstellung von weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.

Für den Bereich der vorhandenen, privaten Schmutzwasser-Druckrohrleitung im Baublock WA 5 (zur Entsorgung des Flurstückes 301, außerhalb des Plangeltungsbereiches) wird im Bereich des Baublockes WA 5 ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Entsprechend der Konzeption der örtlich zuständigen Feuerwehr erfolgt die Erstversorgung mit Löschwasser im Bedarfsfall über das Wasserreservoir im Bereich des Teiches im Bereich Waschpauhl (ca. 280 m) und nachrangig über Hydranten in im Neuen Weg, in der Hauptstraße und im Bäckerberg.
Da die vorhandenen Hydranten zum Spülen des Rohrnetzes der Trinkwasserversorgungsleitungen vorgesehen sind, können diese nur nachrangig oder das Auffüllen von Löschfahrzeugen genutzt werden.
Diese Versorgung wird ergänzt durch Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehren des westlichen Amtsbereiches des Amtes Rehna.
Die Löschwasserversorgung ist auch für hinzutretende Bebauung damit gesichert.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).
Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zur o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).
Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Die Menge der erforderlichen Löschwassermengen für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden.

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.
Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Gasversorgung
Eine Versorgung des Plangeltungsbereiches aus dem im Neuen Weg bereits anliegenden Gasnetz ist vorgesehen.
Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt der HanseWerk AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.
Die Erschließung des Plangebietes mit dem Versorger frühzeitig abzustimmen.

Elektroenergieversorgung
Die Elektroversorgung der künftigen Wohngebäude erfolgt aus dem vorhandenen Netz der WEMAG AG.
Im Bereich des Planungs- und Bauvorhabens selbst befinden sich zurzeit eine 20 kV- und 0,4 kV-Leitung am südlichen Rand des Plangebietes in der privaten Grünfläche PG 2 und im Baublock WA 1 (Zuleitung zur Trafostation am Neuen Weg).
Die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG werden ebenso wie die notwendigen Nutzungseinschränkungen für diese Bereiche mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versorgung der hinzutretenden Bebauung ist aus dem Versorgungsnetz möglich.

Müllabfuhr
Die Ortslage Schlagsdorf ist an das Entsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg angeschlossen. Die Entsorgung der künftigen Baugrundstücke ist gesichert. Die Anfahrt der Entsorgungsfahrzeuge kann über den Neuen Weg erfolgen.
Für den Bereich WA 5 wird festgesetzt, dass die Entsorgungsbehälter an den ausgewiesen Bereich der Straßeneinmündung der Verkehrsfläche V 3 an den Neuen Weg zu bringen sind.

Folgende Hinweise sind bei der Erschließungsplanung beachtlich:

1. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant werden, sind diese derart auszugestalten, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleitstet ist.
2. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen können. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig gebaut werden.
4. Die Abfallbehälter sind zu den bekannten Entleerungsterminen am Neuen Weg bereitzustellen.

Zum entsprechenden Abholtermin der Abfall-/Wertstoffbehälter müssen die Eigentümer der künftigen Grundstücke im Baublock WA 5 die jeweiligen Abfall-/Wertstoffbehälter, bei entsprechendem Abholbedarf, an den ausgewiesenen Stellplatz am südlichen Rand der privaten Verkehrsfläche V3, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche V 2 Neuer Weg, bringen.
Ein Befahren der privaten Verkehrsfläche V3 durch Entsorgungsfahrzeuge erfolgt nicht.
Abfall-/Wertstoffbehälter sind zeitnah nach der Leerung aus dem Verkehrsraum zu entfernen."

Telekommunikationsanlagen
Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann über die Netze der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an diesem ober- und unterirdischen Kabelnetz muss jederzeit möglich sein
Bei den Planungen ist darauf zu achten, dass die TK-Linien der Telekom nicht verändert oder verlegt werden müssen. Kosten die der Telekom aufgrund evtl. Umverlegungen von TK-Linien im Bebauungsplan entstehen sind zu erstatten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH unter den im Briefkopf genannten Adresse (hier: Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden) so früh wie möglich, mindestens ~~3~~ 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse ist Kontakt mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com
aufzunehmen.

6. Hinweise

6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M–V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die 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.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt (siehe auch Anlage 2). Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Grundlage der Bodenbewertungen bilden die vorliegenden Untersuchungen von Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen, (Auszüge dazu siehe auch in der Anlage der Begründung):
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, September 2017
- Ergebnisse einer orientierenden Schadstoffanalyse, 27.11.2018
- Untersuchungskonzept zur weiteren Schadstoffanalyse im Baugebiet, 20.01.2019
- Handlungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Schadstofffreiheit im Untergrund, 09.04.2019

Im Ergebnis dazu kann abgehoben werden, dass
- in den Baublöcken WA 1 und WA 2 keine erheblichen Bedenken bestehen, dass Überschreitungen von Prüfwerten aus Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV vorkommen.
- im Baublock WA5 keine erheblichen Bedenken bestehen, dass Überschreitungen von Prüfwerten aus Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV vorkommen. Die oberflächlich vorkommenden Bauwerksreste (Pflasterung) und Abfälle haben keine erhebliche Bedeutung. Es wird eingeschätzt, dass die zur Beräumung notwendigen Maßnahmen normal im Sinne einer Baufeldfreimachung sind. Insoweit besteht kein Erfordernis für Regelungen im Plan.

- in den Baublöcken WA 3 und WA4 im Bereich der vorhandenen Abgrabung in der erhebliche Mengen von eingebrachten Böden und Bauschutt sowie möglicherweise weitere Siedlungsabfälle lagern. Ferner befinden sich dort Bauwerksreste wie eine Stützmauer und eine Bodenpflasterung. Die Zusammensetzung der Böden ist unbekannt. Bauschutt und andere Siedlungsabfälle sind bodenfremde Stoffe.
Die Abgrabung soll auf Straßenniveau Neuer Weg aufgefüllt werden.
Vor der Auffüllung sind die bodenfremden Stoffe zu entfernen und die eingebrachten Böden auf ihre Eignung zu untersuchen. Sollten Böden nicht geeignet sein, sind auch sie zu entfernen.
Dabei haben Böden, die unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu liegen kommen, den Zuordnungswert Z0 gemäß der LAGA-Mitteilung 20, Technische Regeln Boden, zu erfüllen. Böden, die für durchwurzelbare Bodenschicht vorgesehen sind, haben den Anforderungen gemäß § 12 i.V.m. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV zu entsprechen.
Böden, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind zu entfernen. Die Bodenuntersuchungen dienen insoweit gleichzeitig zur abfallrechtlichen Deklaration der Böden.
Die Beschaffenheit der neu einzubringenden Böden und die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sollen sich an der natürlichen Umgebung orientieren.

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen, unter welchen Voraussetzungen in diesem Bereich eine Bebauung erfolgen darf.

- Bodenabtrag
Abfallrechtlich kann bei Bodenaushub nicht von unbelasteten Materialien ausgegangen werden.
Entsprechend LAGA M201 TR Boden 2004 und DIN 19731 besteht für das gesamte B-Plangebiet Untersuchungserfordernis bei Bodenaushub. Es ist nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN982 zu deklarieren. Das Mindestuntersuchungsprogramm ist in Tabelle II 1.2-1 der LAGA M 20 beschrieben.

Bodenaushub, der entsorgt werden soll, ist zuvor einer gutachterlichen Untersuchung zu unterziehen, um den Verwertungsweg zu bestimmen."
Vorliegend ist die Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Dorfstraße 50, 23948 Grundshagen. Auszüge sind in Anlage 1 der Begründung enthalten.

Die chemischen Untersuchungen sowie die Bestimmung des Anteils an bodenfremden Stoffen der Bodenmaterialien ist notwendig, um die Verwertungsmöglichkeiten bestimmen zu können.
Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

[1] LAGA M20 - Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 05.11.2004

[2] LAGA PN 98 - Mitteilung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) PN 98 Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Stand Dezember 2001

- Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch sowie lagernde Abfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV3 vorbereitet werden. Materialien mit 10 % und mehr Bauschutt sind kein Boden und ebenfalls zu entsorgen
Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten und gesondert zu entsorgen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
2005 war das Flurstück 302 (Baublock WA 3 und zum Teil WA 4) Gegenstand eines abfallrechtlichen Verfahrens. Beräumt wurde unter anderem Hausmüll. Bauschutt verblieb teilweise auf dem Gelände.
Erneute Abfallablagerungen fanden im gesamten nördlichen Geltungsbereich statt. Aktuell kartiert sind ein Müll- und Schuttplatz, Gehölzschnitthaufen, Hügel aus Bauschutt, Schutthaufen und Müllhaufen.

- Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden (auch bei kleinen Gebäuden wie Schuppen)
Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).
Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 5194 und/oder TRGS 5515 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.5 Munitionsfunde
Eine Munitionsbelastung des Plangeltungsbereiches ist nicht bekannt.
In Mecklenburg-Vorpommern sind aber Munitionsfunde generell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.6 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.
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 Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen 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.

[3] GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017

[4] TRGS 519 - Technische Regel für Gefahrstoffe 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten, Ausgabe: Januar 2014, GMBl 2014, S. 164-201 vom 20.03.2014 [Nr. 8/9] geändert und ergänzt: GMBl 2015 S. 136-137 [Nr. 7] (vom 02.03.2015)

[5] TRGS 551- Technische Regel für Gefahrstoffe: Teer und andere Pyrolyseprodukte aus organischem Material, Ausgabe August 2015

6.7 Geodätische Festpunkte
Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

6.8 Gewässerschutz
Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mit möglichen 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) haben auf der Grundlage des § 62 Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
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.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird."

6.9 Baumschutz
Die im Plangebiet gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit zu schützen und weitergehend dann zu erhalten.
- Bauliche Anlagen jeglicher Art oder sonstige Bodenveränderungen im Kronentraufbereich der Bäume sind auszuschließen.
- Die stammnahen Wurzelbereiche (als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m nach allen Seiten) sind nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.
- Die ausführenden Betriebe sind nachweislich über die o.g. Vorschriften zu informieren. Die formulierten Anforderungen sind in die Ausschreibungsunterlagen zu übernehmen.
- Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen. Die baubedingt gefährdeten Gehölze sind gegen mechanische Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu schützen. Der Schutz baufeldnaher Gehölze gegen Anfahrschäden, Beschädigungen des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge erfolgt mit einem mindestens 2,00 m hohen Stammschutz. Die Schutzvorrichtung besteht aus einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung, die ohne Beschädigung der Bäume anzubringen ist. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

6.10 Geländeauffüllungen
- Die Geländeaufschüttung in den Baublöcken WA 3 und WA 4 dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
- Bauliche Anlagen jeglicher Art oder sonstige Bodenveränderungen im Kronentraufbereich der Bäume sind auszuschließen.
- Die stammnahen Wurzelbereiche (als Wurzelbereich gilt der Kronentraufbereich zuzgl. 1,50 m nach allen Seiten) sind nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.
- Die ausführenden Betriebe sind nachweislich über die o.g. Vorschriften zu informieren. Die formulierten Anforderungen sind in die Ausschreibungsunterlagen zu übernehmen.
- Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchzuführen. Die baubedingt gefährdeten Gehölze sind gegen mechanische Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich zu schützen. Der Schutz baufeldnaher Gehölze gegen Anfahrschäden, Beschädigungen des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge erfolgt mit einem mindestens 2,00 m hohen Stammschutz. Die Schutzvorrichtung besteht aus einer gegen den Stamm abgepolsterten Bohlenummantelung, die ohne Beschädigung der Bäume anzubringen ist. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll umgehend erfolgen.
Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.
Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch die Begünstigten der Planung übernommen. Dazu hat die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Primärbegünstigten der Planung geschlossen.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,0 ha.

Geltungsbereich	insgesamt		19.746 m²	100%
bebaubare Grundstücksfläche (Bauland)			11.907 m²	60 %
Baufeld WA1		1.504 m²		
Baufeld WA2		3.579 m²		
Baufeld WA3		3.562 m²		
Baufeld WA4		861 m²		
Baufeld WA5		2.401 m²		
Verkehrsflächen			2.842 m²	14 %
V1 Neuer Weg	öffentlich	1.050 m²		
V2 Neuer Weg	öffentlich	1.276 m²		
V3	privat	516 m²		
Grünflächen			4.997 m²	26%
private Grünflächen				
PG 1	Hecke erhalten	175 m²		
PG 2	Hecke erhalten	752 m²		
PG 3	Streuobstwiese erhalten	494 m²		
PG 4	Streuobstwiese neu	296 m²		
PG 5	Hecke erhalten	707 m²		
PG 6	Hecke erhalten	1.056 m²		
PG 7	Bäume und Sträucher erhalten und Grünland	1.517 m²		

- mögliche Eigenheimgrundstücke : ca. 11 - 13
- mögliche Größe der Wohnbauflächen : ca. 700 m² bis 1.400 m²,

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 wurde durch die Gemeindevertretung am 14.10.2019 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde durch die Gemeinde Schlagsdorf in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin
Tel.: 0385 / 79 99 50 Fax: 0385 / 79 99 51
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

GEMEINDE SCHLAGSDORF · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG · 1

Ingo Melchin
- Bürgermeister -

Teil 2

10. Anlagen Bewertungen und Auszüge aus nachfolgend benannten Bewertungen
Dipl.-Ing. Brian Palasis, Ingenieurbüro für Baugrund+Grundbau, Grundshagen

10.1 Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, September 2017
10.2 Ergebnisse einer orientierenden Schadstoffanalyse, 27.11.2018
10.3 Untersuchungskonzept zur weiteren Schadstoffanalyse im Baugebiet, 20.01.2019
10.4 Handlungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Schadstofffreiheit im Untergrund, 09.04.2019

NUR ZUR INFORMATION, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: städtebaul. Konzept v. 10.04.2019

HINWEIS:
Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Rehna, Bauamt, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, eingesehen werden.