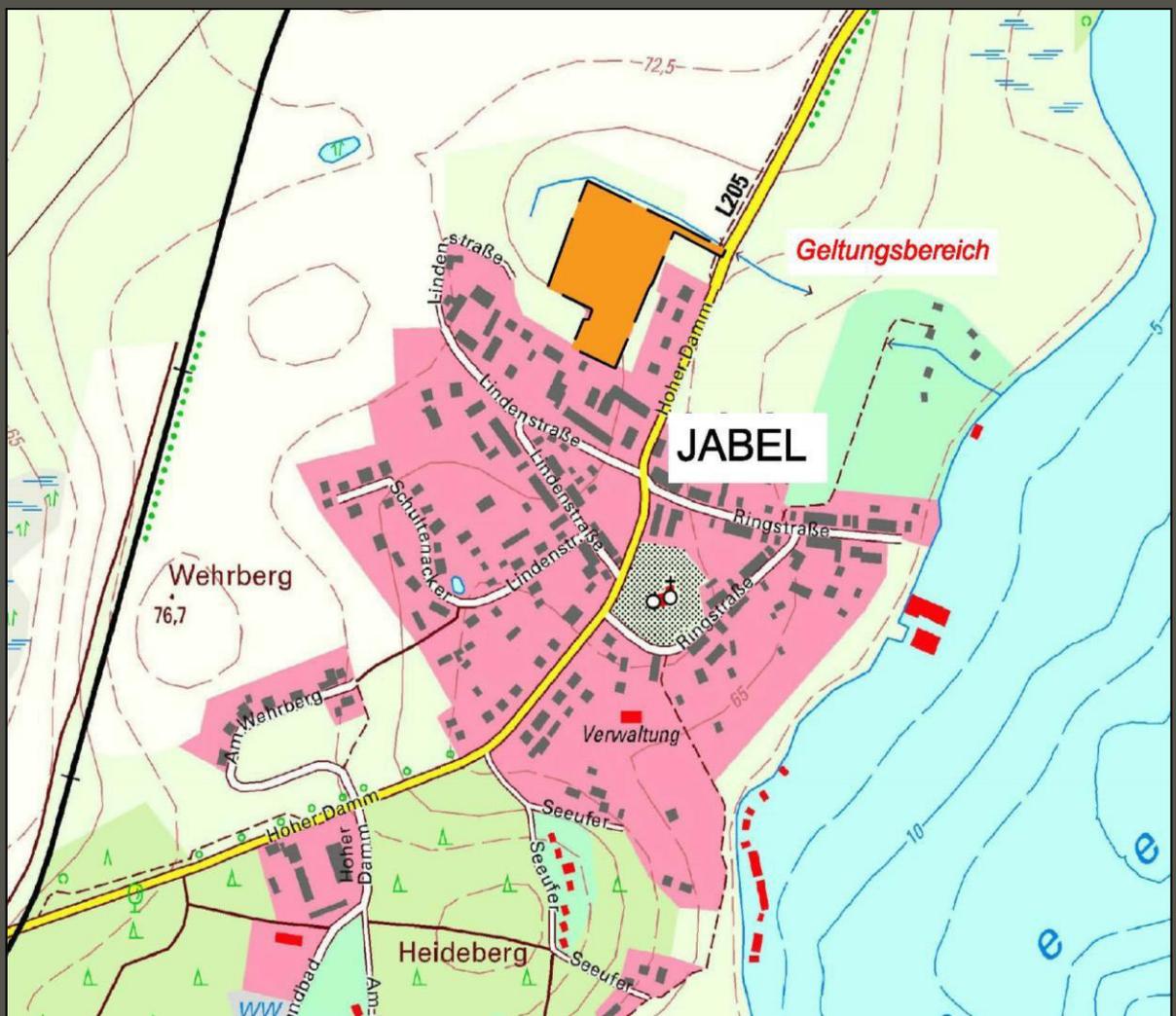


Gemeinde Jabel  
Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet am Borggraben“

gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung  
September 2019

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	7
2.2	Planungsgrundlagen	7
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>12</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Umweltprüfung	15
6.4	Verkehrskonzept	16
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>17</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
8.2	Gewässer	18
8.3	Telekommunikation	19
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	19
8.5	Brandschutz	20
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>21</b>
9.1	Baudenkmale	21
9.2	Bodendenkmale	21
<b>10.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> als gesonderter Teil der Begründung	

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Im Hoheitsgebiet der Gemeinde Jabel ist die Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Jabel, Damerow, Loppin, Neu Gaarz und Alt Gaarz begrenzt, wobei die Ortslage Jabel als Hauptwohnort gilt.

Umgeben von einer Vielzahl von Seen, großen Waldgebieten sowie durch die Nähe und gute Verkehrsanbindung an die Städte Malchow und Waren ist die Ortslage Jabel ein attraktiver Wohnstandort.

Auf Grund dieser einzigartigen Lage bestehen von der ortsansässigen Bevölkerung stetig Nachfragen nach Wohnbauflächen in Jabel. Um diesen Nachfragen gerecht zu werden, ist die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Anbindung an die vorhandene Ortslage Jabel vorgesehen. Für das Wohngebiet am Borggraben liegen der Gemeinde bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Je nach Nutzungsgrad ist die Ausweisung von bis zu drei Wohngrundstücken vorgesehen. Der Planungsraum weist durch seine intensiv landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf.

Mit Hinblick auf einen ausreichend prägenden Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen wurde der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens im Süden und Osten erweitert. Es erfolgte eine Einbeziehung der Flurstücke 25/4 und 28/18 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Jabel in die Planung. Der Planungsraum grenzt somit südlich und östlich unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen. Im Norden wurde das Baufeld reduziert, so dass der Geltungsbereich mit dem gewachsenen Siedlungskörper abschließt.

Die Gemeinde Jabel zeigte in ihrer zurückliegenden Entwicklung auf, dass die idyllische Lage mit einem immensen Wasser- und Waldreichtum zu einem stetigen Wachstum in vielen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens führte.

Gegenüber anderen Regionen der Mecklenburgischen Seenplatte, welche überwiegend rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen haben, stellt sich die Entwicklung der Einwohner in der Gemeinde Jabel als positiv dar.

Durch eigene statistische Erhebungen der Gemeinde Jabel und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern lässt sich folgende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Jabel zusammenfassen:

Jahr	Einwohnerzahl	Änderung
2014	617	-
2015	633	+2,60%
2016	650	+ 2,69%
2017	642	- 1,24%
2018	654	+1,87%

Es wird deutlich, dass die Zahl der Einwohner von 2014 bis 2018 um 6% gestiegen ist. Aus dieser positiven Bevölkerungsentwicklung resultiert auch eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum in der Region.

Jedoch sind die Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet nahezu ausgeschöpft.

Das Wohngebiet „Am Wehrberg“ bietet seit 1997 insgesamt 24 verfügbare Baugrundstücke. Von diesen sind derzeit lediglich 10 Grundstücke bebaut worden. Hierzu ist zu sagen, dass sich die Grundstücke im Eigentum der Kirche befinden und nicht verkauft werden. Die Kirche schließt mit den Bauherren Erbbaurechtsverträge ab. Die Bauwilligen werden somit nicht Eigentümer der Grundstücke, sondern Erbbaupächter. Eine jährliche Pacht in Höhe von 0,51 €/m<sup>2</sup> ist an die Kirche zu entrichten. Hinzu kommen unter dessen Erschließungsbeiträge in Höhe von 35,28 €/m<sup>2</sup>, welche aufgrund der Aufwendungen für die Erschließung der Grundstücke an die Gemeinde Jabel gezahlt werden müssen.

Diese Konstellation führt dazu, dass die Nachfrage nach den Baugrundstücken des Wohngebietes „Am Wehrberg“ gering ist.

Darüber hinaus bietet auch die Ergänzungssatzung der Gemeinde Jabel, für den Ortsteil Jabel keine tatsächlich verfügbaren Baugrundstücke. Derzeit erschweren eigentumsrechtliche Vorbehalte einer Erbengemeinschaft der Gemeinde den Zugriff auf die Flächen. Darüber hinaus sind die zu erwartenden Erschließungsaufwendungen aufgrund des schlechten Baugrundes so hoch, dass eine marktübliche Veräußerung von Baugrundstücken an bauwillige Bürger derzeit nicht möglich ist.

Die im Hoheitsgebiet der Gemeinde Jabel zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau sind demnach nicht ausreichend für den zukünftigen Bedarf.

Die statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung belegen, dass die Einwohnerzahlen jährlich um durchschnittlich 9,25 Einwohner ansteigen. In den nächsten 5 Jahren wird die Bevölkerung somit voraussichtlich um 46 Einwohner wachsen. Damit verbunden wird sich auch die Nachfrage nach Wohngrundstücken erhöhen.

Die Argumentation macht deutlich, dass zur Deckung des steigenden Bedarfes nach Wohnbauflächen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohngebiet am Borggraben“ der Gemeinde Jabel als notwendig und sinnvoll erscheint.

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung und die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Allerdings ist die Vorschrift befristet. Insofern ist ein Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2019 zu fassen.

Für den vorliegenden Fall darf das Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl.M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S.221,225)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Jabel in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro L & P Jabel GbR vom Dezember 2017 Lagebezug: ETRS89(UTM) / Höhenbezug: DHHN92 (GPS)

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,22 ha und befindet sich im Nordosten der bewohnten Ortslage Jabel. Der Planungsraum umfasst Teilflächen der Flurstücke 25/1, 25/4, 26/7, 28/16 und 28/18 der Flur 5 in der Gemarkung Jabel.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Jabel ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP M-V 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP M-V 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Jabel besteht und der Gemeinde Jabel liegen bereits konkrete Investitionsabsichten für den Planungsraum vor.

Darüber hinaus ergibt sich aus der guten Verkehrsanbindung nach Waren und Malchow sowie dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen und die Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs eine besondere örtliche Situation, die im Sinne der Ziele 4.2 (1) und (2) LEP auf den Eigenbedarf der Gemeinde Jabel abstellt.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. **(Ziel 4.1 [4] RREP MS)**

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Laut den Festlegungskarten des LEP M-V und des RREP MS ist der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet für Tourismus ausgewiesen. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)** Der Planungsraum hat keine hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus.

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes im Norden der Ortslage Jabel erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Gemeinde Jabel zurückzuführen. Darüber bindet der Planungsraum im Osten und Süden unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen an.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 25.10.2018 mit, dass der in Rede stehende Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht der Gemeinde im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert werden muss. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jabel in seiner rechtswirksamen Fassung vom 17. Juli 2006 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Wege der verfahrensfreien Berichtigung erfolgt die Anpassungen der Darstellungen, an die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung des Wohnens.

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Wohngebiet am Borggraben“ befindet sich im Norden der Ortslage Jabel. Der Planungsraum wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet. Er unterliegt einer regelmäßigen Mahd und Düngung. Der Kräuteranteil ist aus diesem Grund sehr gering.

Im Süden und Osten schließt der Planungsraum an die gewachsene Ortslage Jabel an. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere Grünflächen sowie zwei Gräben. Der nördlich gelegene Graben unterliegt einer regelmäßigen Gewässerunterhaltung.

Der südöstliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Gartenland genutzt. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich Obstbäume, Gewächshäuser, Schuppen und Gemüse- und Kräuterbeete. Die Rasenflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd.

Die Erschließung wird ausgehend von der Landesstraße L205 über eine vorhandene Zufahrt hergestellt.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburger Großseenland“ befindet sich in ca. 80 m Entfernung, das FFH-Gebiet „Seenlandschaft zwischen Klocksין und Jabel“ in ca. 350 m und das Vogelschutzgebiet „Klocksiner Seenlandschaft, Kölpin- und Fleesensee“ in über 400 m Entfernung.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Absatz 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Jabel liegt verkehrstechnisch günstig an der Landesstraße L205. Die Städte Waren und Malchow sind in weniger als 10 min erreichbar. Auch eine Zugverbindung zwischen beiden Städten ist vorhanden. Die Stadt Waren ist ebenfalls mit dem Fahrrad über Radwege gut erreichbar. Eine Radwegverbindung zwischen Jabel und Malchow ist in Planung. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der attraktiven, naturnahen Lage ist der Planungsraum als ein zukunftsfähiger Wohnstandort anzusehen.

Um den Charakter der angrenzenden Bebauung aufzunehmen wurden die Geschossigkeit, die Höhe sowie die Bauweise festgelegt.

Mit Verweis auf die südlich angrenzenden Wohngrundstücke an der Lindenstraße sind es gerade große Einzelgrundstücke mit vielen Nebengebäuden, die den dörflichen Charakter der Ortslage Jabel prägen und als solches auch für die bereits vorliegenden konkreten Investitionsabsichten die Grundlage bilden.

Im Vergleich zu kleinteiligen Baugebieten mit geringeren Grundstücksgrößen innerhalb des Gemeindegebietes und auch im Vergleich zu Baugebieten anderer Gemeinden bieten die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als städtebauliche Besonderheit viel Platz für die von der Gemeinde ausdrücklich gewollte dörfliche Entwicklung mit großen Nutz- und Freizeitgärten und weitläufig erschlossenen Wohnhäusern im Landhausstil.

Somit ist festzustellen, dass für dieses Baugebiet keine ungewollte städtebauliche Entwicklung eintreten würde, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl ausgeschöpft werden würde. Grundsätzlich geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass die bereits vorliegenden Investitionsabsichten und die damit einher gehenden Versiegelungen nicht an die GRZ von 0,4 heranreichen werden.

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind mit Planungszielen der Gemeinde nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Insofern sollen keine Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig sein.

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Jabel, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Im unmittelbaren Einzugsbereich prägt der bauliche Bestand die geplanten Baugrundstücke. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

- 1. Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 2. Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*
- 3. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A vorhandenen Höhen in Metern über NHN im Bezugssystem DHHN1992.*

### 6.3 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB besteht im vereinfachten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Dennoch möchte die Gemeinde Jabel sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und hochwertige Biotop nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird für die vorliegende Planung eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten reinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel:

Zur Vermeidung einer Tötung von Bodenbrütern (Feldlerche) und zur Störungsvermeidung von angrenzenden Brutvögeln der Gehölze sollte eine Bauzeitenbeschränkung eingehalten werden, d.h. Bauarbeiten sollen nur außerhalb der Brutzeit im September bis März erfolgen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit soll vorher durch einen Gutachter überprüft werden, ob ein aktuelles Brutgeschehen im Bereich der Bauflächen ausgeschlossen werden kann.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien:

Im Norden des Geltungsbereiches im Einzugsbereich des dort bestehenden Grabens ist das Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen von Amphibien können ausgeschlossen werden, wenn außerhalb der Aktivitätszeit von März bis Oktober gebaut wird oder bei der Bauausführung innerhalb der Aktivitätszeit das Baufeld mit temporären Amphibienschutzgittern abgesperrt wird.

## 6.4 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die dazu festgesetzte private Verkehrsfläche und die Flurstücke 28/16, 28/18 sowie 26/7 in der Flur 5, Gemarkung Jabel.

Das Flurstück 28/16 steht im Gemeindeeigentum und wird besichert durch eine entsprechende Dienstbarkeit sowohl der medialen als auch der verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes zur Verfügung stehen. Für das Flurstück 28/18 wurde dieses Recht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 26/7 und 25/1 bereits dinglich gesichert.

Die mediale und verkehrliche Erschließung der einbezogenen Teilfläche des Flurstücks 25/4 ist durch das südlich bereits bestehende Wohnhaus über die Lindenstraße gesichert.

Die zukünftige Anliegerstraße ist für Lkw mit einer tatsächlichen Länge von bis zu 10 m geplant. Wendemöglichkeiten werden für das Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug und Lkw bis zu 10 m Länge geschaffen.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

## 7. Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens ist die Lärmsituation zu untersuchen. Dazu sind vorliegend die Lärmimmissionen hinsichtlich des Straßenverkehrs bzw. Bahnverkehrs auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV) zu untersuchen.

Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie richtet sich an Gemeinden, Städteplaner, Architekten und Bauaufsichtsbehörden.

Die Norm 18005-1 gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.

Für einige Arten von Verkehrswegen sind in der Norm beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten.

Vorliegend ist in diesem Zusammenhang die Landesstraße L 205 mit einem Abstand von etwa 65 m und die Bahnstrecke (6935) Ludwigslust-Waren im Eigentum der Prignitzer Leasing AG als Nahverkehrsstrecke ohne Güterverkehr mit einem Abstand von ca. 340 m zu berücksichtigen.

Für die Bahnstrecke wird der empfohlene Mindestabstand nach DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau von 220 m eingehalten, um bei ungehinderter Schallausbreitung den angegebenen Beurteilungspegel für reine Wohngebiete von 40 dB (A) nachts nicht zu überschreiten.

Für die Landesstraße wird der empfohlene Mindestabstand von 330 m unterschritten. Maßgebend ist hier jedoch die VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG (16. BImSchV). Diese setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen ihres Geltungsbereiches (Lärmvorsorge) Immissionsgrenzwerte fest. Für Reine und Allgemeine Wohngebiete sind 49 dB (A) nachts und 59 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche festgesetzt.

Die durch das LUNG gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie veröffentlichte Lärmkartierung 2017 zeigt für den betreffenden Streckenabschnitt der Landesstraße, dass die in Abhängigkeit der Verkehrsbelastung ermittelten Pegel weder 24stündlich noch nachts eine Überschreitung der festgesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV befürchten lassen.

## **8. Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Versorgungsnetzes erforderlich.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser – und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH.

Zu beachten sind die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“, „08 Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.DIS AG“ sowie „07 Hinweise und Richtlinien zum Schutz von Gasverteilungsanlagen der E.DIS AG“.

Ebenfalls befindet sich im Geltungsbereich eine Trinkwasser- und Abwasserleitung des Müritz-Wasser-/Abwasserverbandes.

Die Leitungen kreuzen den Bereich der Zufahrt und den südöstlichen Geltungsbereich. Beim Ausbau der Zufahrtsstraße ist die Gewährleistung der Mindestüberdeckungen der wasserführenden Leitungen zu beachten. Absenkungen des Geländeneiveaus sind zu vermeiden.

Öffentliche Leitungstrassen sind für den Betreiber dauerhaft frei und zugänglich zu halten. Überbauungen und Bepflanzungen im Trassenbereich sind nicht zulässig.

## **8.2 Gewässer**

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Nördlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich allerdings der Graben Jab-000-003 als Gewässer II. Ordnung. Der Graben wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Gewässerunterhaltung wird demnach nicht durch das geplante Vorhaben behindert.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### **8.3 Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh, wie möglich, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

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

## 8.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird für das in Rede stehende Baugebiet durch einen Löschwasserteich der Gemeinde Jabel im Bereich der Lindenstraße 8 abgesichert.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast.

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **9.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.