

Einfacher
Bebauungsplan „ Am Schulkamp „
nach § 30 Absatz 3 BauGB
der Gemeinde Alt Krenzlin
im Ortsteil Alt Krenzlin

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 1 „ Am Schulkamp“

SATZUNGSEXEMPLAR

ausgearbeitet:
Ingenieurgruppe Grohn GmbH
Käthe- Kollwitz-Straße 27
19288 Ludwigslust

Planungsstand: Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis:

| | Seite | |
|----------|---|----|
| 1.0. | Lage des Baugebietes | 3 |
| 2.0. | Grundlagen des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. | Kartengrundlage | 3 |
| 2.2. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 1.0. | Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.1. | Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 3.2. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.3. | Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde | 4 |
| 3.4. | Situation in der Gemeinde Alt Krenzlin | 4 |
| 2.0. | Standort | 5 |
| 4.1. | Geographische Lage | 5 |
| 4.2. | Geologie und Hydrogeologie | 5 |
| 4.3. | Nutzungsbeschränkungen | 5 |
| 4.4. | Denkmalschutz | 6 |
| 3.0. | Erschließung | 6 |
| 5.1. | Allgemeines | 6 |
| 5.2. | Verkehrsflächen | 6 |
| 5.3. | Versorgung und Entsorgung | 7 |
| 5.3.1. | Trinkwasser | 7 |
| 5.3.2. | Gasversorgung | 7 |
| 5.3.3. | Abwasserentsorgung | 8 |
| 5.3.4. | Löschwasserbereitstellung | 8 |
| 5.3.5. | Regenwasserentsorgung | 8 |
| 5.3.6. | Müllentsorgung | 8 |
| 5.3.7. | Energieversorgung | 9 |
| 5.3.8. | Fernmeldewesen | 9 |
| 4.0. | Abfallentsorgung | 9 |
| 6.1. | Altlastenkataster | 9 |
| 6.2. | Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes | 10 |
| 5.0. | Immissions- und Klimaschutz | 10 |
| 6.0. | Liegenschaften des Landes | 11 |
| 7.0. | Umweltschutz / Eingriffs- u. Ausgleichsregelung | 11 |
| 9.1. | Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung | 11 |
| 9.2. | Umweltprüfung | 12 |
| 8.0. | Städtebauliche Gestaltung | 12 |
| 10.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 10.2. | Bauweise | 12 |
| 10.3. | Gestalterische Festsetzungen | 12 |
| 10.3.1. | Sockelhöhe | 12 |
| 10.3.2. | Drempel und Drempelhöhe | 13 |
| 10.3.3. | Dachneigung und Dachformen | 13 |
| 10.3.4. | Dachaufbauten und Dacheinschnitte | 13 |
| 10.3.5. | Außenwandflächen | 13 |
| 11.0. | Flächengliederung | 13 |
| Anlagen: | | |
| 12.0. | Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | |

1.0. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr.1 „ Am Schulkamp“ der Gemeinde Alt Krenzlin befindet sich im südöstlichen Bereich des Gemeindezentrums. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im NORDEN von der Bebauung am Picher Weg / Lindenplatz
- im SÜDEN durch die Bebauung in der Hauptstraße
- im OSTEN durch Ackerflächen
- im WESTEN durch Grünflächen

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 217/1, 295/5, 430, 431/2 der Flur 2 der Gemarkung Alt Krenzlin.

Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 1,7315 Hektar.

2.0. Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente eine Umringvermessung im Maßstab 1 : 1000 auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 3870 durch das Vermessungsbüro der Landgesellschaft Meckleburg – Vorpommern mbH in 19067 Leezen, Lindenallee 2 a .

2.2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) , zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I.S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04. 2006 (GVObI. M-V S. 120)

3.0. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Schulkamp“ gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit den § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Alt Krenzlin am 19.04.2007 für den Ortsteil Alt Krenzlin als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen.

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm WESTMECKLENBURG gehört die Gemeinde Alt Krenzlin zum strukturschwachen ländlichen Raum im Einzugsbereich des Mittelzentrums LUDWIGSLUST.

„Die besonders strukturschwachen Teile der Ländlichen Räume sind in ihrer wirtschaftlichen und *infrastrukturellen Entwicklung* in verstärktem Maße zu fördern. Damit sollen einem weiteren Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt und eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden.“ (RROP Seite 21 Pkt.1.2.2.) Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde vorab über das Planungsbüro von der Planungsabsicht der Gemeinde informiert.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alt Krenzlin verfügt seit dem 13.12.1999 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in der 1. Änderung. Die Gemeinde entwickelt aus dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bebauungsplan für eine künftige Wohnbebauung (Eigenentwicklung). Aus diesem Grunde wurde die vorgesehene Bebauung auf max. 8 WE in der Ortslage Alt Krenzlin reduziert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 BauGB parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Alt Krenzlin.

3.3. Bisherige Bauleitplanung in der Gemeinde Alt Krenzlin

Neben dem bereits erwähnten Flächennutzungsplan gibt es in der Gemeinde Alt Krenzlin mit den Ortsteilen Alt Krenzlin, Neu Krenzlin, Krenzliner Hütte, Klein Krams und Loosen nur einen seit 1995 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet Krenzliner Hütte“.

3.4. Situation in der Gemeinde Alt Krenzlin und Notwendigkeit der Gebietsplanung

Die Gemeinde Alt Krenzlin gehört zum Amt Ludwigslust-Land mit Sitz in 19288 Ludwigslust, Wöbbeliner Straße 5. Die Entfernung der Gemeinde zum Verwaltungsstandort beträgt ca 17,5 Kilometer.

In den letzten 15 Jahren erfolgte eine Bautätigkeit vorallem durch Renovierung und Instandhaltung alter Gebäudesubstanzen in den einzelnen Ortsteilen Alt Krenzlin, Neu Krenzlin, Krenzliner Hütte, Klein Krams und Loosen. Im Ortsteil Krenzliner Hütte entstand Mitte der 90er Jahren eine Eigenheimsiedlung in einem VE-Plangebiet

mit z.Zt. 25 Eigenheimen, die überwiegend vom Zuzug aus den alten Bundesländern profitierten.

In der Ortschaft Alt Krenzlin gibt es nach dem Baugesetzbuch (§ 34) eine Reihe von Baulücken , die aber überwiegend als Hausgärten bzw. Hauskoppeln genutzt werden und von den Grundstückseigentümern in den nächsten Jahren nicht als Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch die fehlende Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Alt Krenzlin mit den anderen Ortsteilen ist die Bevölkerungszahl leicht gesunken.

Einwohnerentwicklung :

| | 03.10.1990 | 31.12.1998 | 31.12.2005 | 31.12.2006 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Einwohner (Anzahl) einschließlich aller Ortsteile | 854 | 876 | 818 | 813 |

4.0. Standort

4.1. Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet „ Am Schulkamp“ liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde und rundet das Gebiet im Picher Weg / Lindenplatz und in der Hauptstraße ab. Die genauen Grenzen sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2. Geologie und Hydrogeologie

Angaben zur Geologie und zur Hydrogeologie werden nach der ersten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie nachrichtlich übernommen.

4.3. Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus **geologischer und hydrogeologischer** Sicht liegen aus gegenwärtiger Standortkenntnis nicht vor.

Aus Gründen des **Naturschutzes** liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume im Bereich der Hauptstraße keine weiteren Einschränkungen vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist **nicht als kampfmittelbelasteter Bereich** bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzel-funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Plangebiet befindet sich kein **Gewässer II. Ordnung**. Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen an Gewässer II. Ordnung im Bereich der oberen Rög – nitz vorgesehen, die aber einer Plangenehmigung bedürfen bevor der Satzungsbe – schluß für diesen Bebauungsplan gefasst werden kann (Plangenehmigung als Kopie in der Verfahrensakte).

Waldflächen sind vom Plangebiet ebenfalls nicht betroffen. Anträge auf Unterschrei – tung von Waldabständen ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde Alt Krenzlin befindet sich im **Bodenordnungsverfahren**.

4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine Bau- und Bodendenkmale** . Im Rahmen der Erdarbeiten können aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grunde ist zu berücksichtigen:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

5.0. Erschließung

5.1. Allgemeines

Gemäß Kataster- und Vermessungsgesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVO-BI. M-V S. 390) ist das Kataster und Vermessungsamt des Landkreises Ludwigslust vier Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen. Im Plangebiet befinden sich Aufnahmepunkte (AP). Es ist keine Sicherung notwen – dig, sind durch ihre Koordinaten wieder herstellbar.

5.2. Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohngebietes „ Am Schulkamp“ erfolgt über die Kreisstraße K 33 und die Landesstraße L 04 in der Hauptstraße der Orts – lage Alt Krenzlin (siehe Planzeichnung). Bundesstraßen sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Die Landesstraße L 04 tangiert das Plangebiet von der Einmündung zur Kreisstraße 33 und weiter in Richtung Krenzliner Hütte. Aus diesem Grunde sind in einem Abstand von 20,00 Meter zur L 04 keine Baufelder vorgesehen.

Bei Prüfung der Notwendigkeit bzw. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Fenster) ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße L 04 zu berücksichtigen, um das Baugebiet ausreichend vor Immission zu schützen. Die genaue Lage der Grundstückszufahrten wird in den Baugenehmigungsverfahren entschieden.

5.3. Versorgung und Entsorgung

5.3.1. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZkWAL) Ludwigslust, so dass hier die Wasserversorgungssatzung vom 07.02.01 in der jeweils gültigen Fassung gilt.

Damit unterliegen die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Trinkwasser verbraucht wird, dem Anschluß- und Benutzungszwang. Als Trinkwasser wird insbesondere der Wasserbedarf verstanden, der zur Nahrungsaufnahme und –zubereitung dient, sowie der Bedarf, der für Zwecke entnommen wird, für den die Qualitätsansprüche nach der Trinkwasserverordnung – TVO- EG-Norm oder WHO-Norm zu stellen sind.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt von den Brunnenanlagen des ZkWAL in Wanzlitz. Das Plangebiet kann an das Versorgungsnetz im Bereich der Hauptstraße angeschlossen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsleitungen die im Jahre 1973 errichtet wurden. Die erforderliche Schutzstreifenbreite beträgt 4,00 m. Die Außengrenze des Schutzstreifens wird bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Der ZkWAL ist berechtigt, den Schutzstreifen zum Betrieb, sowie zur Wartung, Unterhaltung und notwendig werdender Erneuerung der Leitungen und Anlagen zu betreten. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Vorkehrungen und Handlungen vorgenommen werden, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitungen erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt wird. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet, Bäume gepflanzt oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Der Grundstückseigentümer ist gehalten, sich vor Erdarbeiten jeder Art (in der Nähe der Wasserleitungen) mit dem ZkWAL in Verbindung zu setzen.

5.3.2. Gasversorgung

Der Ortsteil Alt Krenzlin ist nicht an das zentrale Netz der Erdgasversorgung durch E-ON Hanse AG angeschlossen.

5.3.3. Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist auch in Fragen der Abwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL Ludwigslust. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des ZkWAL dezentral. Ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht des ZkWAL wurde am 05.09.2005 an die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Ludwigslust gestellt. Für das Plangebiet sind deshalb vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten. Hierzu wurde in Vorbereitung der Befreiung des ZkWAL von der Abwasserbeseitigungspflicht ein Gutachten durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH im Februar 2005 erstellt (liegt der Verfahrensakte bei). Hierin wird festgestellt, dass in der Ortslage Alt Krenzlin oberflächlich Böden anstehen, die für eine Versickerung entspr. DIN 4261-1 geeignet wären. Eine ausreichende und durchgehende Wasserdurchlässigkeit bis in Tiefen von 1,00 bis 1,50 m unter Sickeranlage ist aufgrund des verbreitet im Liegenden auftretenden Geschiebemergels aber nicht immer gewährleistet. Eine Verbringung von biologisch behandeltem Abwasser im Sinne der DIN 4261-1 in den Untergrund ist in Alt Krenzlin ohne Auflagen nicht möglich. Es könnte durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Aufhöhung des Geländes oder Austausch der Schicht O für einen ausreichenden Sickerweg gesorgt werden (Nachweis im Einzelfall). Im Plangebiet liegen die Bodenaufschlüsse Nr. 3 und 4.

5.3.4. Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in einem Allgemeinen Wohngebiet durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter pro Minute über zwei Stunden zu sichern.

Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr zu gewährleisten. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und Löschteiche, die im Ort vorhanden sind, auszuweichen. Ein weiterer Löschteich ist im Ortsteil Alt Krenzlin zum Bau vorgesehen.

5.3.5. Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den Grundstücken sowie von den Verkehrsflächen ist zur Versickerung zu bringen.

5.3.6. Müllentsorgung

Mit der Ausweisung von Bauland erzeugt der Träger der Bauleitplanung das Vertrauen, dass die Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Die Entsorgung erfolgen durch die vom Landkreis Ludwigslust beauftragten Entsorgungsunternehmen. Hierbei ist zu beachten:

- die Standort- / Stellplatzwahl für benötigte Großbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen,
- das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein,
- die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen,
- es werden Nutzfahrzeuge und andere Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt,
- als Entsorgungsbehältnisse kommen MGB 120 l, 240 l und 1100 l sowie Container in einer Größenordnung von 2 bis 40 Kubikmeter zum Einsatz.

5.3.7. Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. Die Anschriften der neu anzuschließenden Kunden sind bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrsräume und ist rechtzeitig mit der Erschließungsplanung, mindestens sieben Monate vor Baubeginn der WEMAG AG mitzuteilen. Jeder Grundstückseigentümer muß gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen. Im Planungsbereich befinden sich Leitungen der WEMAG AG. In der Nähe dieser Anlagen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Zwecks Terminabstimmungen zur örtlichen Einweisung durch die Bauherren ist eine örtliche Einweisung rechtzeitig an die Netzdienststelle Hagenow (Telefon-Nr. 0385 / 7552641) vorzutragen.

5.3.8. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Alt Krenzlin ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich PICHER (038751) angeschlossen. Die Deutsche Telekom soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, damit Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsräumen vorgesehen werden können. Bei allen Tiefbauarbeiten ist darauf zu achten, dass Anlagen und Leitungen der Telekom nicht beschädigt werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20 in 19370 Parchim aktuelle Informationen einholen.

6.0. Abfallentsorgung

6.1. Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M – V, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine Altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

6.2. Abfallentsorgung im Sinne des Bodenschutzes

Nach § 1a Abfallgesetz sind Abfälle zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen.

Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushubungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

1. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand 06.11.1997) zu beachten.
Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert – Z – O) zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.I.T.I.Nr. 36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-O der LAGA einzuhalten.
2. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
3. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVO-BI. MV 1995,Nr. 15, S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

7.0.Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig ist. Jedoch befindet sich am Rande der Ortslage Alt Krenzlin eine Anlage zur Haltung von Rindern inklusive der Gülleentsorgung. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungen auszugehen. Zuständig für diese Anlage ist die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB (A) , nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A). Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

8.0.Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg- Vorpommern vorhanden.

9.0. Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

9.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt zu vermeiden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage zur Begründung) ein erforderlicher Ausgleich , wenn möglich im Plangebiet selbst ,zu schaffen. Vorgesehen sind:

1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

An den Außengrenzen der Wohngebiete sollen in den 5 m breiten Streifen, die als Pflanzflächen dargestellt sind, dreireihige freiwachsende Hecken angepflanzt werden, Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1,0 m, Qualität Sträucher verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm. Für die Heckenpflanzung sind heimische und standortangepasste Gehölzarten zu verwenden (siehe Pkt.3.1. Umweltbericht).

2. Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Auf jedem Grundstück innerhalb des Wohngebietes sind je zwei einheimische Laubbäume bzw. Obstbaum-Hochstämme (STU 18-20 cm bzw. 10-12 cm) zu pflanzen.

Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen:

Die extern durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des im Rahmen LEADER geförderten Projektes „Renaturierung der oberen Rögwitz“. Dieses Projekt dient dem Biotopverbund im betroffenen Naturraum und kommt über die ökologische Aufwertung des Gewässers dem gesamten Naturhaushalt zu Gute. Die Beteiligung erfolgt an der Maßnahme 23 des Projektes, die im Gemeindegebiet von Alt Krenzlin durchgeführt wird. Vorgesehen ist der Abbruch einer Wehranlage am Ludwigsluster Kanal und der Neubau von zwei Sohlgleiten zwischen Leussow und Glaisin (siehe Kartenauszug).

9.2. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Anlage zur Begründung).

10.0. Städtebauliche Gestaltung

10.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet „Am Schulkamp“ wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (mit möglichem ausgebauten Dachgeschoß) für maximal 8 Wohneinheiten bei einer möglichen Grundstücksgröße von ca. 1.000 bis 2.000 Quadratmeter. Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,2 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

10.2. Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet sind auf Grund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (Doppelhäuser nur auf zwei benachbarten Grundstücken), so dass insgesamt 8 WE nicht überschritten werden.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind wie aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich , 10,00 bis 20,00 m von den Grundstücksgrenzen von der Hauptstraße entfernt.

Garagen, Carports und weitere Nebengebäude sind nur in den Baugrenzen und hinter den vorderen Baugrenzen der Hauptbebauung zulässig.

Auf den Grundstücken an der Landstraße L 04 sind in einem Abstand von 20,00 m keine Hochbauten zulässig.

10.3. Gestalterische Festsetzungen

10.3.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist bis maximal 1,00 Meter zulässig.. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante Straßenfläche und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

10.3.2. Drempele und Drempelehöhe

Drempele sind zulässig bei einer festgesetzten Geschossigkeit von 1,0 (eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß – maximal bis zu zweidrittel der Grund – fläche des Gebäudes) bis zu einer Höhe von 1,00 Meter. Die Drempelehöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke über dem Erdgeschoß bis Oberkante Dacheindeckung gemessen.

10.3.3. Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalm dächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 48 Grad zulässig. Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

10.3.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen (gemessen an der Traufe).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.

10.3.5. Außenwandflächen

Außenwände sind mit Verblendsteinen in Ziegelformat als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. nur der obere Teil der Giebelwände, keine kompletten Außenwände) herzustellen. Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig. Holzblockhäuser werden ausgeschlossen.

11.0. Flächengliederung

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Wohnbauflächen | 12.495 m ² |
| Verkehrsflächen (nachr. Übernahme) | 2.217 m ² |
| Grünflächen | 2.603 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamtfläche: | 17.315 m ² |

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.02.09 gebilligt.

Schmidt
Bürgermeister

