



©GeoBasis-DE/M-V 2014

Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 17

Wohngebiet "Waldstraße" im OT Dänschenburg

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes bestand darin, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, qualitativen Weiterentwicklung des Ortsteils Dänschenburg zu schaffen. Durch die Überplanung einer Baulandreserve möchte die Stadt Marlow attraktive Wohngrundstücke für freistehende Einzelhäuser zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Dänschenburg und schließt westlich sowie südlich an die bestehende Wohnbebauung der Waldstraße an. Im Norden schließt sich landwirtschaftlich genutztes Weidegrünland an. Nach Osten wird das Vorhabengebiet durch die Waldstraße begrenzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 17, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 29/1 der Flur 3 in der Gemarkung Dänschenburg und liegt nördlich bis nordwestlich der Waldstraße. Das Plangebiet umfasst die nördlich an die Waldstraße anschließenden Bauflächen, die dazu erforderlichen Verkehrsflächen zur Erschließung sowie Grünflächen.

Das Plangebiet grenzt östlich an das Landschaftsschutzgebiet LSG „Moor- und Wiesenlandschaft Dänschenburg“. Dieses wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Die prognostizierten Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Planvorhabens erfolgen auf artenarmem Grünland in Ortsrandlage, das derzeit regelmäßig als Pferdekoppel genutzt wird.

Im Plangebiet selbst befindet sich kein geschütztes Biotop. Das sich am dichtesten befindliche Biotop ist ein aus Kiefern bestehendes Feldgehölz nordöstlich des Plangebietes. Es befindet sich jeweils in einem Abstand von ca. 160 m zur bestehenden und geplanten Bebauung. Zwischen der Bebauung und dem geschützten Biotop befinden sich Koppeln, die auch weiterhin Bestand haben werden. Die geschützten Biotope bleiben in ihrer Art und in ihrer Lebensraumfunktion erhalten und weisen ausreichende Abstände zur geplanten Bebauung auf, so dass eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Sinne eines Eingriffes in Natur und Landschaft mit der Umsetzung der Planinhalte nicht zu erwarten ist.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft stellen entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die zu minimieren und zu kompensieren sind.

Die Flächen, in die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens eingegriffen wird, sind dem Biotoptyp Artenarmes Frischgrünland zuzuordnen. Neben dem direkten, versiegelungsbedingten Eingriff ist auf dem Artenarmen Frischgrünland mit einer Umwandlung zum Zierrasen zu rechnen. Damit erfolgt zwar eine qualitative Änderung des Biotoptyps, die jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne eines Eingriffes hervorruft. Die Umwandlung zu Zierrasen wird andere Lebensgemeinschaften

hervorrufen, die hier vorhandenen Zönosen werden in die großflächig umgebenden Flächen ausweichen und durch andere ergänzt.

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4.200 m².

Die Kompensation der direkten Eingriffe erfolgt im Komplex der gesamten Eingriffsfaktoren und ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Innerhalb des Plangebietes standen keine geeigneten Flächen zur Kompensation zur Verfügung.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe kann außerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Hier befindet sich östlich der Ortslage Dänschenburg der Hof Schleusner. Das südlich angrenzende Gelände dient der Zucht und Beweidung von Rennpferden. Der Hof plant den Bau einer Reithalle. Durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen soll das Vorhaben in Einklang mit den Schutzzwecken und -zielen des Landschaftsschutzgebietes gebracht werden, innerhalb dessen die Errichtung der Reithalle geplant ist. Es bietet sich daher an, einen Teil des aus der Umsetzung des B-Planes Nr. 17 resultierenden Kompensationsbedarfs durch Erweiterung der vorgesehenen Gehölzpflanzung zu decken. In Verbindung mit den angrenzenden, ausgedehnten Pferdekoppeln besteht die Möglichkeit, ein landschaftsbildwirksames Feldgehölz als neues Landschaftselement innerhalb des LSG neu anzulegen.

Die Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 17.06.2014 bis zum 18.07.2014) ging eine Stellungnahme von einem Bürger mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Planverfahren berücksichtigt wurden.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 13.06.2014 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Stadtvertretung am 10.09.2014 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (27.10.2014 – 30.11.2014) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 09.10.2014 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren größtenteils berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Planung stellt eine attraktive und qualitativ aufwertende Nutzung einer bislang als Pferdekoppel genutzten Freifläche in Ortsrandlage dar, die auch aus umweltplanerischer Sicht vertretbar ist.

Bereits mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Marlow durch Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, diesen Bereich zu einem neuen Baugebiet zu entwickeln. Die Fläche nutzt eine örtliche Baulandreserve und schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die direkte Lage des Plangebietes an der Waldstraße optimal. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung den vorhandenen Verhältnissen anpasst. Mit den festgesetzten Baufeldern orientiert sich die geplante Bebauung an der Bestandsbebauung.

Marlow, den 24.06.2015



Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissions- und Klimaschutz
 - 11.1 Lärmimmissionen
12. Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Teil II

Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht
- Anlage 2 Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3 Übersichtskarte der Gewässer II. Ordnung (Vorflut)

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Im östlichen Bereich des Ortsteiles Dänschenburg nördlich der Waldstraße möchte die Stadt Marlow die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Die Fläche schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die direkte Lage des Plangebietes an der Waldstraße optimal.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Stadt Marlow attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Die Stadt Marlow hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Da das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bauflächen (brutto)	4.492,0	76,27
2.	Verkehrsflächen (Straße und Gehweg)	859,2	14,59
3.	Verkehrsgrün	521,9	8,86
4.	Abwasserpumpwerk	16,2	0,28
Gesamtfläche des Plangebietes		5.889,3	100,00

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 Wohngebiet „Waldstraße“ im OT Dänschenburg
der Stadt Marlow**

- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Vermessung vom Mai 2014 des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, Ribnitz-Damgarten.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Stadt Marlow
	Gemarkung	Dänschenburg
	Flur	3

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 29/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 30 und 235 (öffentliche Verkehrsfläche)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.890 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen	:	durch Wohnbaugrundstücke
Im Süden	:	durch die Waldstraße
Im Osten	:	durch die Waldstraße

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

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Da die Lage und Größe des Plangebietes zu Konflikten bei der Ansiedelung sonstiger Gewerbebetriebe, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen führen würde, werden diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Weder die Ausbaubreite der Waldstraße noch deren Straßenverlauf bieten die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlungen von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr.

Als Ausnahme soll lediglich die Errichtung eines kleineren Beherbergungsbetriebes zulässig sein, der sich den örtlichen Maßstäben einfügt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt.

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

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:
als unterer Bezugspunkt gilt das mittlere Höhenniveau der Fahrbahnkante der Straße „Waldstraße“ im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

als obere Bezugspunkte die Traufhöhe als die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

die Firsthöhe als die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Plangebiet liegt nördlich im Kurvenverlauf der Waldstraße. Als Maßnahme zur Verkehrssicherheit hat sich die Gemeinde entschlossen, die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Waldstraße auszuschließen.

Durch diese Festsetzung werden die Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr insgesamt sowie für die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken verbessert und eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes ermöglicht.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird direkt über die Waldstraße erschlossen. Um die Verkehrssicherheit im Kurvenbereich der Waldstraße zu gewährleisten, wird für die angrenzenden Grundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die im Rahmen der Objektplanung vorgesehenen Zufahrten zu den Grundstücken sind durch die Gemeinde als Baulastträger zu genehmigen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der Waldstraße her erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer als 3,0 l/s wird nach Vorlage

des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Gemeinde dem Abwasserzweckverband (AZV) Marlow-Bad Sülze übertragen. Die häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des AZV dem Zweckverband zu übergeben. Das Entsorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Abwasserpumpanlage. Diese ist im Plan gekennzeichnet.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Entlang der Waldstraße verläuft die natürliche Wasserscheide (Niederschlagsabfluss in nördlicher bzw. südlicher Richtung).

Deshalb ist die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet auf nördlicher Seite der geplanten Grundstücke durch Nutzung eines Grabens mit Verbindung zur Vorflut (Gr. 31/12- Schulenberger Mühlbach) vorgesehen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der geplanten Grundstücke ist zu sammeln und in diesen Graben abzuleiten.

HINWEIS:

Das Vorhaben befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung „Recknitz und Zuflüsse“. Gemäß der Planung soll ein Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Vorflutgraben in den Oberlauf des Schulenberger Mühlbachs abgeleitet werden. Der Schulenberger Mühlbach ist ein WRRL-relevantes Fließgewässer. Für den Oberlauf des Schulenberger Mühlbachs wurde das Bewirtschaftungsziel „gutes ökologisches Potential / guter chemischer Zustand“ ausgewiesen. Zur Erreichung dieser Zielstellung sind vorerst keine Maßnahmen festgelegt worden. Hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserableitung wird vorsorglich auf die Einhaltung der Art. 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen.

Der vorhandene Graben wird dem Wasser- und Bodenverband übertragen. Die Stadt hat dazu beim Wasser- und Bodenverband die Aufnahme des Grabens zur Vorflut beantragt, um die Unterhaltung des Grabens durch den Wasser- und Bodenverband zu sichern.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Vernässung benachbarter Grundstücke sowie eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche ausschließen.

Dadurch wird sichergestellt, dass durch die hinzukommende Bebauung kein Regenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche der Waldstraße und auf angrenzende Privatgrundstücke ablaufen kann.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Die Nutzung als Brauchwasser wird dem Bauherren empfohlen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Die Leitungen verlaufen im Bereich des Gehweges bzw. im Bereich der Grünfläche entlang der Waldstraße im öffentlichen Verkehrsraum. Der Verlauf der Niederspannungsleitung ist im Plan gekennzeichnet.

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der e.dis abzustimmen.

Allgemein gilt, dass:

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

6.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

6.6 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Gasversorger.

7. Löschwasserversorgung

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz kann nur entsprechend der vorhandenen Kapazitäten erfolgen.

Zusätzlich zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz wird der Löschwasserbedarf durch Entnahme aus dem Dorfteich gesichert. Der Dorfteich fungiert bereits als Löschwasserteich und liegt in zentraler Lage des Ortes. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 300 m.

8. Bodenschutz und Abfall

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.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

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

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 Wohngebiet „Waldstraße“ im OT Dänschenburg
der Stadt Marlow**

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises Vorpommern-Rügen unverzüglich zu informieren**. Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigepflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (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 ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

9. Bodendenkmale

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch die Bodendenkmale. Da das Vorhaben voraussichtlich erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf die Bodendenkmale haben wird (Überprägung, Veränderungen der Substanz bzw. des Erscheinungsbildes, vollständige Beseitigung u.a.), ist die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethoden für die qualifizierte Abwägung zwingend erforderlich (ergänzende Hinweise dazu finden sich im Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau "Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung" vom 27. September 2001 - AmtsBl. M-V S. 1111).

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V befindet sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung eine Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Die Fläche ist in der der Stellungnahme des Landesamtes beiliegenden Karte blau schraffiert. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben. Diese Flächen sind als öffentlicher Belang in die Prüfung der Umweltauswirkungen einzubeziehen (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 1. Februar 1996, Az. 4 R 537.95).

Die gekennzeichneten Bodendenkmale wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Bodendenkmale, die bei der Untersuchung der

schraffierten Flächen im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt werden, sind ebenfalls gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung muss eine qualifizierte Aussage über die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale im Plangebiet ermöglichen. Dabei sind die vorliegenden Informationen über Bodendenkmale im Plangebiet zu nutzen, deren Detaillierungsgrad jedoch für die Umweltprüfung nicht ausreichend ist. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen (§ 2a BauGB) sind deshalb zusätzlich folgende Untersuchungen vorzunehmen:

- Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein anerkannter Prüfmethode (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder)
- Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale

Die Untersuchungen müssen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Untersuchungen zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5 in 19055 Schwerin.

10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

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. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

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.

Eine Grundwasserabsenkung stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG durch die untere Wasserbehörde.

Eine eventuelle Bohrung für einen Brunnen zur Grundwasserentnahme ist ebenfalls mit einem Erdaufschluss verbunden und daher bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzeigespflichtig.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 Wohngebiet „Waldstraße“ im OT Dänschenburg
der Stadt Marlow**

selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (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 die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

12. Allgemeine Pflichten des Bauherren zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : 10.06.2015

Ausgefertigt am : 24.06.2015

