



© GeoBasis-DM/M-V 2021

Stadt Marlow
Landkreis Vorpommern-Rügen
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27
„An der Schule“
im OT Gresenhorst

BEGRÜNDUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

erneuter Entwurf

Stand 10.04.2024

Die Änderungsbereiche sind im Text markiert

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	3
4.2	PLANUNGEN DER STADT MARLOW.....	5
5.	FESTSETZUNGEN	5
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	7
5.4	VERKEHRSLÄCHEN	8
5.5	NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
7.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	11
7.3	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	11
7.4	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	11
7.5	TELEKOMMUNIKATION	12
7.6	GASVERSORGUNG.....	12
8.	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	13
10.	TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ	14
11.	DENKMALSCHUTZ	15
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	15
12.1	LÄRMIMMISSIONEN	15
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	15
14.	ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFENTLICH- RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	15
15.	UMWELTRELEVANZ	16

ANLAGE 1 Hansegas GmbH
 „Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Auf Grund von Anfragen an die Stadt Marlow nach Wohnbauflächen im OT Gresenhorst, wurde festgestellt, dass hier ein Bedarf an entsprechenden Baugrundstücken besteht. Die Stadt Marlow verfügt im OT Gresenhorst über keine freien Bauplätze.

Vor dem Hintergrund, dass der Schulstandort in Gresenhorst nicht mehr als solcher reaktiviert werden kann und eine anderweitige Nutzung des Gebäudes ausscheidet, wurde durch die Stadtvertretung der Beschluss gefasst, das Schulgrundstück als Wohnbaufläche für Eigenheime zu entwickeln. Nach Abbruch des Schulgebäudes und unter Berücksichtigung des Erhalts der vorhandenen Sporthalle für den Vereins- und Freizeitsport können auf dem Grundstück ca. 22 Wohngrundstücke für den Eigenbedarf bereitgestellt werden. Alternativen zu dem gewählten Standort existieren nicht, da das Planungsziel auch in der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes besteht. Im Vorfeld der Planung erfolgt der Komplettabbruch des Schulgebäudes und der dazugehörigen baulichen Anlagen.

Aus der Notwendigkeit, Wohnbauland für den Eigenbedarf bereitzustellen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marlow am 16.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „An der Schule“ beschlossen. Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Erforderlich Medien zur Ver- und Entsorgung befinden sich in der Straße „An der Schule“ und bieten beste Voraussetzungen für die Erschließung des neuen Gebietes. Durch die Nutzung einer innerörtlichen Baulandreservefläche erfolgt eine Konzentration der Siedlungsstrukturen und damit eine Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs. Der Bebauungsplan 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.

PLANVERFAHREN

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Plangrundlage ist die Vermessung vom Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Allerstorfer Chaussee 3 b, 18 337 Marlow
gemessen am: 27.09.2021
angefertigt am: 03.11.2021

Lagebezugssystem: ETRS89/UTM zone 33N (zE-N)
Höhenbezugssystem: DHHN2016 -NHN-

Ergänzt wurde der Plan durch ALKIS - Katasterdaten: EPSG25833_2021_07_01_06_55_26.dxf

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet: Gemeinde Stadt Marlow
Gemarkung Gresenhorst
Flur 4

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst das Flurstück 65.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23 600 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße „An der Schule“
im Westen: durch die Wohnbebauung südlich der Straße „An der Schule“ und durch gärtnerisch genutzte Flächen der Wohnbebauung östlich der Sanitzer Straße
im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 290, Flur 4 in der Gemarkung Gresenhorst)
im Osten: durch das Gelände der Kindertagesstätte

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

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Wohnbauflächen (brutto) <i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 bei 50%iger Überschreitung)</i>	17.776,3 10.665,8	75,21
2.	Baufläche Gemeinbedarf	2.428,2	10,27
3.	Verkehrsfläche	2.297,9	9,72
4.	Wirtschaftsweg	124,0	0,53
5.	Öffentliche Stellplatzfläche	196,0	0,83
6.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ...	813,1	3,44
Gesamtfläche des Plangebietes		23.635,5	100,00

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN 2010 (RREP VP)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Stadt Marlow als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP VP folgende, für das Planvorhaben relevante Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Stadt Marlow ist im RREP VP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

(1) *In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung.*

(6) *Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.*

Das Plangebiet hat keine ausgeprägte Erholungsfunktion im Tourismusedwicklungsraum. Diese Feststellung bezieht sich nicht nur auf die Umnutzung des ehemaligen Schulgeländes sondern auch auf den gesamten Ortsteil Gresenhorst. Die Umsetzung der Planinhalte widerspricht demzufolge nicht den Zielstellungen zur Entwicklung des Tourismusraumes

3.1.4 Landwirtschaftsräume

Die Stadt Marlow ist im RREP VP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

(1) *In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume; festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 7) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.*

Landwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(3) *Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)*

(4) *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*
Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

(6) *Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.*

(7) *Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.*

Die Stadt Marlow nutzt mit ihrer Planung Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung im Ortsteil Gresenhorst. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Ortslage. Das Vorhaben entspricht somit den vorgenannten Programmsätzen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 27 verfolgten Planungsziele der Stadt Marlow entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Die Entwicklung erfolgt in zentraler Ortslage, was eine rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

Die Stadt Marlow ist im RREP als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

1) *Insbesondere in den Ländlichen Räumen sollen die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Zweige der Gesamtwirtschaft erhalten und entwickelt werden*

(3) Auch außerhalb der Landwirtschaftsräume sollen landwirtschaftliche Betriebe erhalten und entwickelt werden. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche soll soweit wie möglich vermieden und die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Landwirtschaft soll gefördert werden. Bei einem notwendigen Entzug von Flächen soll die Existenz betroffener Betriebe möglichst nicht gefährdet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 27 „An der Schule“ nicht in Anspruch genommen, insofern bestehen keine Konfliktpunkte zum Grundsatz des regionalen Entwicklungsprogramms.

5.5 Ressourcenschutz Trinkwasser

5.5.1 Ressource Trinkwasser

(2) In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 10) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Abbildung 10: Kriterien zur Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete Trinkwasser

- Trinkwasserschutzgebiete mit der Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone IIIA/IIIB)
- Trinkwasserschutzgebiete mit der Trinkwasserschutzzone IV (weiteste Schutzzone).

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade.

Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung und den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW W 101 8A Technische Regeln -Arbeitsblatt) - werden beachtet. Der Schutz der Trinkwasserressourcen vor schädlichen Einflüssen und Verunreinigungen wird durch den Einsatz technischer Möglichkeiten gewährleistet.

4.2 PLANUNGEN DER STADT MARLOW

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marlow ist das Plangebiet als

Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen für Bildung (Schule), und sportlichen Zwecken (Sporthalle) und als

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die im FNP dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf wird im Bebauungsplan für den Bereich der vorhandenen Sporthalle übernommen und um die Zweckbestimmungen möglicher gemeindlicher Nutzungen erweitert. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung im FNP entsprechend den Festsetzungen des B-Planes als Allgemeines Wohngebiet.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung.

5. FESTSETZUNGEN

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

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

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.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist hier auf zwei Wohnungen beschränkt.

Um die Zielstellung, den Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf im Plangebiet wirksam umsetzen zu können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

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

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

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgt über das örtlich Straßennetz, wobei die direkte Zufahrt über die Straße „An der Schule“ erfolgt. Für diese Straße besteht bereits aus Gründen der vorhandenen Ausbaubreite eine Verkehrsbeschränkung durch ausgewiesenen Richtungsverkehr. Diese Regelung wird auch für die Planstraße A übernommen.

Der Ausbau der Planstraße A erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr, wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Stadt, das kleine Wohngebiet in Gresenhorst für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Gresenhorst ist ein Ortsteil der Stadt Marlow. In Marlow konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Stadt, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.

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

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche soll hier den Bestand der vorhandenen Sporthalle dauerhaft sichern. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gegebenenfalls weitere Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bedarfs etablieren. Festsetzungsgemäß sind hier sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. Mit der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Kindertagesstätte und dem gegenüberliegenden Gemeindehaus mit dem „Bücherdorf“ bildet dieser Bereich den kulturellen und sozialen Mittelpunkt in Gresenhorst.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen, wie die Gebäude-, First- und Traufhöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

In den WA-Gebieten ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung des Grundstückes für den Gemeinbedarf ist durch die zulässige Grundfläche geregelt.

GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Bau-nutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ möglichen Grundflächen als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist und dadurch die städtebaulich gewollte offene Bauweise gefördert wird. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

GRUNDFLÄCHE

Für die Gemeinbedarfsfläche wird das zulässige Maß der Überbauung des Baugrundstückes durch die Festsetzung der max. Grundfläche quantifiziert. Dabei wurde sich an die Hauptnutzung des Bestandsgebäudes orientiert, aber auch die Möglichkeit in Betracht gezogen, einen eventuellen Ersatzneubau nach heute gültigen Qualitätsstandards errichten zu können.

Da die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung festgesetzt ist, gilt auch hier, dass von einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden kann.

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Um den Bauherrn die Möglichkeit zu geben, Wohngebäude in moderner Bauweise errichten zu können, werden im Bebauungsplan 2 Vollgeschosse zugelassen. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe auf das Maß der ortstypischen Umgebungsbebauung fügt sich die zweigeschossige Bebauung in das Ortsbild ein.

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

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nutzungsbedingt nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN / HÖHENBEZUG

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

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung

über den festgesetzten unteren Bezugspunkt definiert.

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt das mittlere Höhenniveau der Erschließungsstraßen (Planstraße A bzw. „An der Schule“) im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig sind.

Carports dagegen dürfen in einem Abstand von mindestens 3,00 m von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Carports sind überdachte Einstellplätze, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und über zumindest vier Pfosten verfügen, auf denen ein Dach ruht. Gemäß Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO) zählen Carports zu den offenen Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

5.4 VERKEHRSLÄCHEN

Zur sicheren Erschließung der Grundstücke wird im Plan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße A wird mit einer Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „An der Schule“ angebunden und bildet dadurch eine Ringstraße.

Mit dem Ziel der Verkehrsentlastung und -beruhigung der Straße „An der Schule“ werden hier Zufahrten in die Wohngrundstücke ausgeschlossen und diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Grundstückszufahrten erfolgen grundsätzlich über die Planstraße A.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden im westlichen Straßenabschnitt zwei Stellplatzflächen vorgesehen, um im Wohngebiet den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen abzudecken. Grundstückszufahrten über diese öffentlichen Stellplätze werden ebenfalls ausgeschlossen.

Erforderliche private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren, wobei auf jedem Wohngrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind.

Um die Zugänglichkeit der äußeren Randbegrünung an der südlichen Plangebietsgrenze zu gewährleisten wird von der Planstraße A aus ein Stichweg in 4,00 m festgesetzt. Die Zweckbestimmung des öffentlichen Weges erfolgt als Wirtschaftsweg.

5.5 NATURSCHUTZRECHTLICHE UND GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ERHALT VON BÄUMEN

Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume innerhalb des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet im Bereich der Stellplatzflächen 4 Einzelbäume - Feldahorn (*Acer campestre*) - zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzgröße: Hochstamm, 16 -18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes durch Anpflanzung einer mehrreihigen Strauchhecke.

SCHOTTERGÄRTEN

Gemäß § 8 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor und wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz.

Der Boden darunter wird oftmals komplett entfernt und mit einem Vlies, teilweise aber auch mit einer Teichfolie verschlossen beziehungsweise versiegelt, um zu verhindern, dass Unkraut zwischen den Steinen wachsen kann.

Sie sind schlecht für den Artenschutz und die Artenvielfalt und sie wirken sich negativ auf das Stadtklima aus. Darüber hinaus können sie bei Starkregen schwere Schäden an Häusern anrichten. Aufgrund der bei Schottergärten fehlenden Pflanzen fehlt es Insekten und Vögeln an Nahrung, Versteckmöglichkeiten und Nistplätzen.

Als Maßnahme zum Natur-, Boden- und Klimaschutz wird daher im Plan festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass das Anlegen von Schottergärten nicht zulässig ist.

5.6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den 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.

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

DÄCHER

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

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

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

FASSADEN

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

NEBENANLAGEN

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

ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

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

EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Schule“ erschlossen. Die Planstraße A schließt an zwei Stellen an die vorhandene Straße an, so dass letztendlich eine öffentliche Ringstraße ausgebildet wird. Wie schon für die Straße „An der Schule“ wird für die Planstraße A Richtungsverkehr vorgesehen (Einbahnstraße).

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und ausgebaut.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung der Verkehrsflächen und der Bebauung zu beachten:

- Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß
- Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße
- Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen
- Bauliche Gestaltung/Anpassung der Straße, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar macht
- Bauliche Gestaltung der Straße, die ein gefahrenloses/geführtenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Straße im Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

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

RUHENDER VERKEHR

Für Besucher werden 8 öffentliche Stellplätze im westlichen Abschnitt der Planstraße A festgesetzt.

Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen.

Der erforderliche Stellplatzbedarf der Wohngrundstücke ist auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren, wobei als Mindestanzahl 2 Stellplätze je Wohngrundstück herzurichten sind.

Der nutzungsbedingte Stellplatzbedarf für die Sporthalle ebenfalls auf der zugehörigen Grundstücksfläche abzudecken.

WIRTSCHAFTSWEG

Der Wirtschaftsweg zwischen der Planstraße A und der südlichen Plangebietsgrenze ist in 4,00 m breite und in wassergebundener Bauweise herzustellen.

ERSCHLIEßUNGSPLANUNG

Die geplante Erschließung bedarf der Genehmigung nach § 10 StrWG-MV. Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind 3 Arbeitsmappen mit folgenden Unterlagen erforderlich:

- Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,

- Genehmigungs-/ Ausführungsplanung (Erläuterungsbericht, erforderliche Zeichnungen, wie z.B. Lageplan, Übersichtskarte, Querschnitt, Längsschnitt/Höhenplan, Schlepplinien) mit Unterschriften, Berechnungen (z.B. hydraulische oder statische),
- Baugrundgutachten,
- Stellungnahmen bzw. Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.

Der Straßenbaulastträger hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und seine Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die Prüfung des Bauvorhabens erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Vornutzung erschlossen. Auf Grund der angestrebten Nutzungsänderung bedarf es einer Neuerschließung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Neuordnung und der damit verbundenen neuen Kapazitätsanforderungen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz in der Straße „An der Schule“. Die Anlagen werden von der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ bereitgestellt und betrieben.

7.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserbeseitigung obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Geplant ist, das anfallende Schmutzwasser zu sammeln und über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in die vorhandene Kläranlage in Gresenhorst abzuleiten. Hierzu sind Abstimmungen mit dem AWZV zu führen. Kapazitätsberechnungen der zusätzlichen Last für die Kläranlage sind notwendig.

7.3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Die Niederschlagswasserbeseitigung obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Das von Dach- und Verkehrsflächen im Wohngebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „An der Schule“ in die vorhandene Vorflut (Graben 29/7/1) abzuleiten. Die Einleitung bedarf der Erweiterung einer bestehenden Erlaubnis aus dem Jahr 1996. Hierzu ist ein entsprechender Antrag an die untere Wasserbehörde des Landkreises zu richten. Die der neu zu erteilenden Erlaubnis zu Grunde liegenden Pläne und Berechnungen sind gesamtheitlich zu überarbeiten.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen zur Regenwasserableitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Verbänden und Behörden abzustimmen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser durch die Bauherren wird empfohlen.

Eine Teilversickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung (Versickerung mit Notüberlauf) ist wünschenswert, um die Einleitmenge in das Fließgewässer zu reduzieren.

7.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Netz.

Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

7.5 TELEKOMMUNIKATION

Telekommunikationslinien befinden sich in der Straße „An der Schule“.

Im Plangebiet selbst befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom als Anschlussleitungen zur Sporthalle und zur ehemaligen Schule. Die Leitungsbestände sind in der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu beachten.

Der Ausbau und die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen können durch den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, kann erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes hat der Erschließungsträger/Vorhabenträger sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. ein Leerrohrnetz zur späteren Verlegung von Glasfaserkabeln) mitverlegt werden.

7.6 GASVERSORGUNG

Im Bereich der öffentlichen Straße befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung der HanseGas GmbH, von der aus eine Anschlussleitung an die vorhandene Sporthalle abzweigt. Die ungefähre Lage dieser Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Bei Bauarbeiten im Bereich der Leitung sind

die Hinweise des „Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist dann der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Stadt gewährleistet den Grundschutz für eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m²/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Im 300 m – Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Hydranten, die jedoch im Einzelnen nicht die erforderliche Mindestentnahmekapazität aufweisen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet plant die Stadt im Bereich der Kindertagesstätte den Bau einer Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m³. Diese wird vor der geplanten Wohnnutzung in Betrieb genommen. Somit ist über die vorhandenen Hydranten und der Löschwasserzisterne die Löschwasserversorgung für das neue Wohngebiet gesichert.

9. 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 dem Planungsträger 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.

Im Altlastenverdachtsflächen-Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen sind auf den betreffenden Grundstücken keine Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlast- und Altlastverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekanntes 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 anzeigespflichtig.

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.

ABFALLWIRTSCHAFT

In der Stadt Marlow wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der „Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen“ (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 3. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2020 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchge-

führt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt aufgrund der künftigen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 AbfS.

ENTSORGUNG AUF 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 HÄUSLICHEN ABFÄLLEN

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen bzw. durch von ihm beauftragte Dritte. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas- und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke im Geltungsbereich unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Alle Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

10. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Petersdorf-Ehmkenhagen-Kuhlrade. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung und den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW W 101 8A Technische Regeln -Arbeitsblatt) - sind zu beachten.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur im Rahmen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zulässig.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

Unterirdisch, außerhalb von Gebäuden, eingebaute Ölbehälter erfordern einem erhöhten Prüfaufwand verbunden.

Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdaufschlüsse, sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, stellen generell ein Gefährdungspotential dar und sind nur im Einzelfall (z. B. Baugrunduntersuchungen) zulässig. Alle Erdaufschlüsse sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Im Einzelfall wird über die Zulässigkeit entschieden.

11. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

BODENDENKMALE

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist dem Planungsträger nicht bekannt.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 LÄRMIMMISSIONEN

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 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.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der Umgebungsbebauung und angrenzender Nutzungen nicht zu erwarten.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Grenzsteine von Grundstücksgrenzen. Vor eventuellen Baumaßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Grenzsteine sind gesetzlich geschützt.

14. ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFENTLICH-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 Auskunftsersuchen empfehlen wir rechtzeitig vor Bauausführung.

15. UMWELTRELEVANZ

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt

- ca. 1.750 m nordwestlich des GGB DE 1840-301 „Dänschenburger Moor und Teufelsmoor bei Gresenhorst“,
- ca. 3.670 m nördlich des GGB DE 1840-302 „Billenhäger Forst“,
- ca. 5.030 m südsüdöstlich des GGB DE 1740-301 „Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach“,
- ca. 8.350 m westsüdwestlich des VSG DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“.

Die Zielarten der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sind jeweils eng strukturgebunden. Für diese übernimmt das (außerhalb deren Aktionsbereiche liegende) vormals als langjährig genutzter Schulstandort vorgeprägte Plangebiet keinerlei Habitatfunktion. Im übertragenen Sinne gilt dies auch für die Zielarten des europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“, deren Prüfbereiche auf Grundlage der AAB-WEA 2016 max. 7 km betragen und deren essenziellen Lebensraumelemente von der Planung bereits distanzbedingt nicht betroffen sein können.

Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der umgebenden Natura2000-Kulisse sind somit ausgeschlossen.



Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung auf einem ehemaligen Schulgelände nach Rückbau des dort vorhandenen Schulgebäudes und Sportplatzes abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 2,4 ha großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen. Für die neu hinzu kommende Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 (einschl. max. 50%-iger Überschreitung) maximal 1,44 ha. Beachtlich hierbei ist der zuvor zu realisierende Rückbau des großflächigen und mehrgeschossigen Schulgebäudes, des Schulhofes und des Sportplatzes, d.h. langjährig voll- bzw. teilversiegelter Flächen. Der derzeit noch durch diese baulichen Anlagen vorhandene Versiegelungsgrad ist vergleichbar mit dem der zukünftigen Nutzung. Insofern beansprucht die Planung keine bislang unversiegelte, naturnahe Fläche, sondern zielt auf die Umnutzung einer langjährig intensiv anthropogen vorgenutzten Fläche. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten bzw. vorgeprägten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht zur Ergänzung der ortsnahen Wohnbebauung ein ehemaliges Schulgelände mit Gebäudebestand, dessen Abriss und Entsiegelung unmittelbar bevorsteht.

Von dem Gelände geht infolge der langjährigen anthropogenen Vorprägung, der ortsnahen Lage und der siedlungstypischen Grünstrukturierung eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Ein Potenzial als Nahrungshabitat oder Ruhestätte für Rast- und Zugvögel ist lage- und strukturbedingt ausgeschlossen. Für Brutvögel relevant ist bzw. war das ehemals mit Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlen- sowie Nischenbrüter ausgestattete Schulgebäude – in Vorbereitung des Abrisses erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde außerhalb der Brutzeit eine Verlagerung und Ergänzung der Nisthilfen an die ebenfalls auf dem ehemaligen Schulgelände stehende, erhalten bleibende Sporthalle. Für Fledermäuse wurden zusätzliche Kästen installiert. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Abriss insofern nicht mehr entgegen.

Gleiches gilt nutzungsbedingt für Reptilien, Amphibien, Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die eingeschränkte biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch die intensive Nutzung als Schulgelände.

Der schulhoftypische Baumbestand wurde nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um kranke, absterbende, nicht heimische bzw. nicht standortgerechte Bäume reduziert. Die hierfür ggf. auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses MV i.V.m. § 18 NatSchAG MV zu treffenden Regelungen wurden außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffen. Der aus Gründen des Landschaftsbildes und der Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft maßgebliche Baumbestand bleibt erhalten und wird im Süden als Begrenzung der ackerbaulichen Nutzung um eine Strauchheckenpflanzung ergänzt. Diese ergibt in Verbindung mit den erhalten gebliebenen Großbäumen eine arten- und strukturreiche Siedlungshecke und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die auf dem Gelände entstehenden Parkplatzflächen werden um 4 Neupflanzungen heimischer Laubbäume ergänzt.

Durch die zukünftige Nutzung der als WA im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entstehen auf dem ehemaligen Schulgelände neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Nutzgärten (Hausgärten). Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 27 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird – nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und baulicher Nebenanlagen – erneut zu angesichts der GRZ 0,4 mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Bodenversiegelungen und zur zusätzlichen Beanspruchung von anthropogen vorgeprägter Siedlungsfläche führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13a BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 und 2 auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes innerhalb der Grünfläche wird zur (lokalen) Erhaltung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich äußerst kleinräumig. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : ...10.04.2024...

Ausgefertigt am :
.....
Der Bürgermeister