



Übersichtsplan

Begründung

zum
einfachen Bebauungsplan Nr.18
der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen
Wohnbebauung „An der Aue“
südlich der Straße „Bei der Kirche“
und westlich der Straße „Krähenberg“

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 02.11.2016



Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)	5
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	5
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.2.1	raumordnerische Vorgaben	6
3.3	Angaben zum Bestand	7
3.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
3.3.2	Nutzung und Bebauung	7
3.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
3.3.4	Eigentumsverhältnisse	7
4	PLANUNGSINHALTE	8
4.1	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3	Stellplätze	9
5	IMMISSIONSSCHUTZ	10
6	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7	ABFALLBESEITIGUNG	10
8	GRÜNORDNUNG	10
8.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	10
9	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	11
10	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	12

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

In der Stadt Marlow besteht derzeit ein erkennbarer Bedarf an altersgerechtem Wohnraum sowie für die Unterbringung von Pflegebedürftigen. Geeignete gemeindeeigene Objekte, die für diese Zwecke unmittelbar nutzbar wären, sind im Stadtgebiet derzeit nicht verfügbar. Um dem entsprechenden Bedarf Rechnung zu tragen, soll eine innerstädtische, gemeindeeigene Fläche für einen entsprechenden Neubau in Anspruch genommen werden. Die Fläche befindet sich südlich der Straße „Bei der Kirche“ und westlich der Straße „Krähenberg“.

Zur Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält, da sich das zu bebauende Grundstück auch auf die Blockinnenfläche erstreckt und dort derzeit keine Hauptnutzungen zu verzeichnen sind. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich, weil sich die geplante Wohnbebauung in die nähere Umgebung einfügt. Ebenso sind Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen entbehrlich, weil die Fläche unmittelbar an die Straße „Bei der Kirche“ angrenzt und von dort erschlossen werden kann. Damit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den klassischen Innenbereich erstreckt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewandt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Nordwesten : durch die Straße „Bei der Kirche“

im Nordosten : durch die Bebauung der Straße „Krähenberg“

im Südosten : durch die hinteren Grundstücksflächen der Wohngebäude Krähenberg 5 und 7

im Südwesten : durch begrünte Blockinnenflächen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.400 m² und umfasst die Flurstücke 114 und 115 der Flur 7 Gemarkung Marlow.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadtvertretung hat am 22.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

2.1 Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt oder geändert werden. Diese grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 gegeben. Da sich das Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befindet und der Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung dient, kann das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen werden nachfolgend erörtert.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.400 m². Für die Unterbringung des Gebäudes sowie der Stellflächen und Nebenanlagen soll ein Baugrundstück gebildet werden. Damit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO identisch. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 840 m². Die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 Satz 2 und 3 BauNVO bleibt dabei außer Betracht. Die zulässige Grundfläche von 840 m² unterschreitet den Schwellwert von 20.000 m² deutlich. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Vorhaben müssen sich, was die Art der baulichen Nutzung betrifft, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie geprägt durch eine Wohnbebauung bzw. die östlich angrenzende Filiale einer Sparkasse. Nach Prüfung der in Anlage 1 UVPG bzw. Anlage 1 LUVPG M-V aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben kann eingeschätzt werden, dass für die Unterbringung derartiger Vorhaben im Plangebiet keine planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB besteht. Dies ist offensichtlich, so dass es hierzu keiner weiterführenden Prüfungen bedarf. Mit dem Bebauungsplan werden daher keine Zulässigkeiten für UVP-pflichtige Vorhaben begründet.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das FFH-Gebiet „Recknitz und Trebeltal mit Zuflüssen“ (DE 1941-301) befindet sich ca. 600 m östlich des Plangebietes. Das Gebiet ist gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ (DE1941-401). Auf Grund der großen Entfernung zu den NATURA 2000 Gebieten und der Tatsache, dass im Bebauungsplan lediglich das Nutzungsmaß festgesetzt wird und sich die Art der Nutzung an den Zulässigkeitsrahmen der näheren Umgebung halten muss, können Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen werden. Weitere Prüfungen sind nicht erforderlich, zumal das künftige Vorhaben ringsum von Bebauung umgeben ist und daher keine unmittelbare Außenwirkung entfaltet.

2.2 Verfahrensablauf (beschleunigtes Verfahren)

Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 26.05.2015 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ sowie auf der Homepage der Stadt Marlow am 05.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 27.04.2016 ist der Entwurf des einfachen Bebauungsplans von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 01.06.2016 bis zum 01.07.2016 in der Stadtverwaltung Marlow über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ vom 23.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 08.08.2016 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Marlow-Kurier“ vom 27.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2016 beteiligt.

Am 02.11.2016 hat die Stadtvertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gegeneinander abgewogen und den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 18 gefasst.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) geändert worden ist.

Planunterlage

Planunterlage für den Bebauungsplan ist ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS®) für die Gemarkung Marlow, Flur 7, Flurstücke 114 und 115 vom 13.01.2016, Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster und Vermessung, FG/Team Geodatenzentrum.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

3.2.1 raumordnerische Vorgaben

Nach dem derzeit gültigen *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* liegt die Stadt Marlow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum).

In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Östlich der Ortslage Marlow sind Vorbehaltsgebiete bzw. Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom 19.08.2010 ist die Stadt Marlow Grundzentrum Z.3.2.4(1) und nimmt daher besondere Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Grundzentren sollen vor allem Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Grundzentren sind gleichzeitig Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. 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 4.1 (3)).

Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Tourismusentwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 18 werden die vorgenannten Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt. Zudem entspricht der Bebauungsplan dem Programmsatz 4.1 (6) und (7) RREP VP, da er eine Nachverdichtung einer baulich stark vorgeprägten Fläche im Innenbereich ermöglicht. Auch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 keine Zulässigkeit von raumbedeutsamen Vorhaben begründet.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet Wohnbauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden. Da der Bebauungsplan im Wesentlichen nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, kann der Bebauungsplan als im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt gelten.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB der Stadt Marlow. Im Norden grenzt die Straße „Bei der Kirche“ an das Plangebiet an. Gegenüber dem Plangebiet liegt die Stadtkirche, weiter östlich das Rathaus von Marlow. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Filiale einer Sparkasse.

Das Plangebiet ist Teil eines innerstädtischen Stadtquartiers, welches begrenzt wird durch die Straßen „Bei der Kirche“, „Krähenberg“ sowie „Ernst-Thälmann-Str.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Die Bergbauberechtigung stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar und steht dem Bebauungsplan insofern nicht entgegen.

3.3.2 Nutzung und Bebauung

Die straßennahen Grundstücksflächen sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut, werden zum Teil aber auch als Stellplatzflächen genutzt (Fläche zwischen Ernst-Thälmann-Str. 10 und 22 sowie Stellplatzfläche der Sparkasse an der Straße „Krähenberg“).

Die Grundstücksflächen hinter den Hauptgebäuden werden überwiegend für Nebenanlagen oder Stellplatzflächen genutzt. Das Innere des Quartiers ist weitgehend unbebaut und dient zur Nutzung als Freiflächen oder der kleingärtnerischen Nutzung.

3.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist über die Straße „Bei der Kirche“ verkehrlich erschlossen.

Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur, insbesondere Wasser- und Abwasserleitungen, Strom- und Gasleitungen sowie Anlagen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der angrenzenden Straße „bei der Kirche“. Hierüber soll auch das künftige Baugrundstück erschlossen werden.

Das Plangebiet wird über die Straße „Bei der Kirche“ erschlossen. Über diese Straße ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gesichert.

3.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Marlow befinden.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl (GRZ), sowie Trauf- und Firsthöhen in m über einem angegebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt worden.

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Das bedeutet, dass stets eine der beiden Alternativen im Bebauungsplan festzusetzen ist, sobald Maßfestsetzungen überhaupt getroffen werden sollen.

Da der Bebauungsplan Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen treffen soll, muss daher entweder eine GR oder eine GRZ festgesetzt werden. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt worden. Damit wird das in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Höchstmaß für allgemeine und reine Wohngebiete von 0,4 geringfügig unterschritten. Das Bauvorhaben soll einerseits unter optimaler Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksfläche errichtet werden, andererseits soll aber noch ein bestimmter Grundstücksanteil als begrünte Freifläche genutzt werden.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Da keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde, weil die Straße „Bei der Kirche“ außerhalb des Plangebietes liegt, ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt.

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist davon auszugehen, dass die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Bei einer Größe des zukünftigen Baugrundstücks von 2.400 m² einer festgesetzten GRZ von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 840 m².

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um bis zu 50 % überschritten werden. Von dieser Regelung sind keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Das bedeutet, dass bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 eine Gesamtüberbauung durch Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätzen von 0,525 zulässig ist. Das sind in der Summe 1.260 m². Die verbliebene Fläche von 1.140 m² kann somit als Freifläche genutzt werden und ist nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Stadt Marlow strebt im Rahmen der Planverwirklichung einen begrünten Innenhof an, der auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Festsetzungen im Bebauungsplan sollen hierzu jedoch nicht getroffen werden, um spätere Gestaltungsvorstellungen nicht zu behindern.

Höhe baulicher Anlagen/unterer Bezugspunkt

Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt worden. Hierbei sind die Festsetzungen auf den vorderen, straßennahen Grundstücksflächen und den dahinterliegenden Flächen unterschiedlich getroffen worden. Im straßennahen Bereich lehnen sich die Festsetzungen an die Maßstäblichkeit des vorhandenen Gebäudes „Bei der Kirche“ 32 an, welches im Zuge der Neubaumaßnahmen abgerissen werden soll. Auf den hinteren Grundstücksflächen sind höhere Trauf- und Firsthöhen zugelassen worden. Dadurch kann das Grundstück optimal ausgenutzt werden, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist ein unterer Bezugspunkt erforderlich (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Da für das Plangebiet keine topografische Höhenaufnahme vorliegt, ist als Höhenbezugspunkt die Oberkante des vorhandenen Gehwegs gewählt worden. Da dieser nach Nordosten hin stark abfällt, ist ein genauer Punkt auf der Gehwegoberfläche zu definieren. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ist die Höhenlage des Gehwegs im Schnittpunkt der Gehwegachse mit der Verlängerung der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten, senkrecht auf den Gehweg zulaufenden Baugrenze, als unterer Bezugspunkt maßgebend. Er ist im Bebauungsplan dargestellt worden und liegt in der Örtlichkeit etwa auf Höhe der südwestlichen Ecke des Gebäudes „Bei der Kirche“ 32 in der Achse des Gehwegs.

4.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt worden. Zur Straße „Bei der Kirche“ ist die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie begrenzt worden. Grundsätzlich soll die zukünftige Bebauung die vorhandene straßenbegleitende Bauflucht einhalten. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, wenn eine Baulinie festgesetzt ist. Diese Regelung soll im Bebauungsplan insoweit zur Anwendung kommen, als dass die Baulinie der nicht geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum hin folgt und es hier zu einem geringfügigen Zurücktreten von Gebäudeteilen kommen kann.

Zu den Nachbargrundstücken ist ein Abstand von jeweils 4 m gewählt worden. In Anbetracht der zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist der gewählte Abstand angemessen, der damit um 1 m über dem bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstand liegt. Die rückwärtige Baugrenze ist etwa in Höhe der südlichen Begrenzung der benachbarten Stellplatzfläche für die Sparkasse Vorpommern festgesetzt worden. Sie lässt Raum für die Herstellung von Stellflächen und Nebenanlagen im Rahmen der zulässigen Grundfläche sowie für eine rückwärtige Freiflächennutzung auf dem Grundstück.

4.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze und Garagen, sowie die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nach § 49 Abs. 1 LBauO M-V auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen. Notwendige Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind diejenigen, die in einer örtlichen Satzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 geregelt sind.

Die Stadt Marlow verfügt zurzeit nicht über eine entsprechende Stellplatzsatzung. Da die Stadt selbst Eigentümerin der Grundstücke ist, kann die Zahl der benötigten Stellplätze im Rahmen der Planverwirklichung und nach Bedarf ermittelt und realisiert werden. Das auf dem Baugrundstück verfügbare Flächenangebot ist zur Unterbringung von Stellflächen ausreichend, so dass nicht auf Flächen außerhalb des Plangebietes ausgewichen werden muss.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erkennbar keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Die nähere Umgebung ist, mit Ausnahme der Sparkassenfiliale, überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Hinblick auf die von der Straße „Bei der Kirche“ ausgehenden Verkehrsgeräuschen ist das zukünftige Bauvorhaben keinen höheren Immissionen ausgesetzt, als die bereits vorhandene Wohnnutzung. Da sich das Bauvorhaben im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB auch was die Art der Nutzung betrifft in die nähere Umgebung einfügen muss, können auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen von dem Vorhaben auf die Planumgebung ausgehen.

6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Anlagen der technischen Infrastruktur befinden sich in der angrenzenden Straße „Bei der Kirche“.

Die Beseitigungspflicht für *Schmutz- und Niederschlagswasser* obliegt dem Zweckverband (AWZV) Marlow-Bad Sülze. Das Stadtgebiet ist diesbezüglich vollständig erschlossen.

Alle Abwässer sind getrennt den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen nach Maßgabe des AWZV zuzuführen.

Die *Wasserversorgung* erfolgt über das zentrale Netz der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert. Die *Löschwasserversorgung* kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Anlagen der *Telekommunikation* sind im Gehwegbereich der angrenzenden Straße „Bei der Kirche“ verlegt worden. Zur Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Anlagen der *Stromversorgung* sind im Gehwegbereich der Straße „Bei der Kirche“ verlegt worden. Für die Erschließung des Plangebietes ist jeweils die Herstellung von Hausanschlussleitungen erforderlich.

Eine *Gasversorgung* kann für das Plangebiet sichergestellt werden. Im Gehwegbereich ist eine Gasniederdruckleitung 160 PE verlegt worden. Bei Bedarf sind Hausanschlussleitungen zu verlegen.

7 ABFALLBESEITIGUNG

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung durch die Lage des Plangebietes an der öffentlichen Straße „Bei der Kirche“, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können, gesichert. Die Abfallbeseitigung richtet sich nach der derzeit gültigen „Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen“ vom 17.12.2015, gültig seit dem 01. Januar 2016 und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Hinzu kommt, dass auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), Eingriffe bereits in unmittelbarer Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

9 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

immissionsschutzrechtliche Belange

Seitens des StALU Vorpommern wurde empfohlen zu prüfen, ob Lärminderungsmaßnahmen (Anwendung von Schallschutzmaßnahmen an Hochbauten entsprechend DIN 4109 anhand der Ausweisung von Lärmpegelbereichen, Anordnung von weniger lärmempfindlichen Nutzungen zur Straßenseite o.a.) festgelegt werden müssen.

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 18 um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Marlow hat einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt, um nur die dem Vorhaben entgegenstehenden Belange, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, abschließend zu regeln. Alles was nicht zwingend Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sein muss, soll auf der Ebene der Vorhabenzulassung geregelt werden. Hierzu zählen auch die Belange des Immissionsschutzes.

Durch das Fehlen einer Baugebietsfestsetzung richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist hierbei folgende Rechtslage maßgebend: Zukünftige Vorhaben im Plangebiet unterliegen dem Einfügegebot nach § 34 BauGB. Zugunsten eines neuen Vorhabens ist hierbei die Vorbelastung durch bereits vorhandene Anlagen in der näheren Umgebung, insbesondere die Vorbelastung durch Immissionen, zu berücksichtigen. Ein Vorhaben fügt sich, was die von ihm hinzunehmenden Immissionen angeht, in die derart vorbelastete Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es nicht stärkeren Belästigungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Bebauung. Das kann im vorliegenden Fall bejaht werden, weil die vorhandene Bauflucht entlang der Straße „Bei der Kirche“ auch für die hinzukommenden Gebäude eingehalten werden muss. Insofern werden die neuen Gebäude keinen höheren Belästigungen ausgesetzt sein, als die vorhandenen auch. Das Einfügegebot ist im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes daher grundsätzlich gewahrt.

Zielstellung der Stadt Marlow ist jedoch ein möglichst hoher Schutz vor Lärm, der sich mit vertretbarem Aufwand durch lärmabgewandte Raumorientierung oder bauliche Maßnahmen des Schallschutzes realisieren lässt. Eine solche Zielstellung lässt sich im Rahmen der Vorhabenzulassung verwirklichen, da die Gemeinde selbst Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet ist.

naturschutzrechtliche Belange

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Hinweise zur Planung gegeben:
Die Festsetzung von Baugrenzen ist unter Berücksichtigung des gesetzlichen Baumschutzes zu planen (Vermeidungsgebot). Hierzu ist der Baumbestand unter Angabe von Baumart, Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe und Kronendurchmesser zu erfassen. Die Baugrenzen sind so anzupassen, dass sie die geschützten Bäume im Abstand von 1,50 m zur Kronentraufe umlaufen. Die gesetzlich geschützten Bäume sind zum Erhalt festzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind Gehölzfäll- und pflegetarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Da das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand (einschließlich Schuppen und Nebengebäuden) eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen und die Ergebnisse der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Gebäude sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potenziellen Teillebensraumes Arbeiten zur Entkernung bzw. Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 30.04. durchzuführen.

Die Stadt Marlow hat den Hinweis der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf den gesetzlichen Baumschutz geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V gilt der gesetzliche Baumschutz nicht für Bäume in Hausgärten. Um einen solchen handelt es sich hier. Ausgenommen sind Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Diese Baumarten sind innerhalb des Hausgartens nicht vertreten.

Die Hinweise zum Artenschutz werden teilweise berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird auf den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum für Gehölzfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen. Weiterhin wird auf eine artenschutzrechtliche Kontrolle vor Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand und Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde hingewiesen.

Die Forderung, Entkernungen und Abbruch von Gebäuden grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 30.04. zu begrenzen hat keine gesetzliche Grundlage und wird daher nicht berücksichtigt. Soweit nachgewiesen ist, dass von den Abbruchmaßnahmen keine Fledermausquartiere betroffen sind, wäre eine generelle Bauzeitenbeschränkung unverhältnismäßig.

10 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 212) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 2 Punkt 1 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Sofern es zu einem Erdaufschluss für die Niederbringung von Erdwärmesonden oder Errichtung von Brunnen kommt, ist dies gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist erlaubnispflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Marlow“. Jegliche Erdeingriffe innerhalb des Bodendenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

Brand- und Katastrophenschutz

In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung sind bei der weiteren Planung folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes,
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.s.w).

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist im Rahmen der Planverwirklichung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Das Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.