



Übersichtsplan

Stadt Marlow

Land Mecklenburg - Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“

südlich der Ortslage Marlow, nordöstlich des Vogelparks
zwischen der L 18 im Westen und der L 181 im Osten

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2008



(Siegel)


Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	5
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	5
2.2.2	Nutzung und Bebauung	5
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	5
3	PLANUNGSINHALTE DER 2. ÄNDERUNG	6
3.1	Änderung von textlichen Festsetzungen	6
3.2	Übernahme von Rechtsvorschriften	6
3.2.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	6
3.3	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	7
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	9
6	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	10

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow ist seit dem 16.12.1995 rechtskräftig. Mit der Planung des Feriendorfes im Jahre 1995 soll ein Beitrag zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in einem strukturschwachen Raum geleistet werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 38 ha, davon 11,2 ha Baugebiete. Im Bebauungsplan waren bei Plan-aufstellung Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO), ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO) und ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) festgesetzt.

Auch 12 Jahre nach Planaufstellung hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur eine punktuelle Bebauung stattgefunden. Der vorausgeschätzte Bedarf von 800 Betten ist in dieser Größenordnung, trotz der naturräumlich attraktiven Lage des Plangebietes, nicht eingetreten. Die Erschließungsanlagen sind nur zum Teil hergestellt worden; die bereits hergestellten Erschließungsanlagen werden auch nur zum Teil genutzt. Demgegenüber ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern in letzter Zeit stark gestiegen. Aus diesem Grunde ist im Jahre 2006 das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplans, bestehend aus den Ferienhausgebieten SO FH 1 bis 5 in ein allgemeines Wohngebiet geändert worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist am 26.02.2007 rechtskräftig geworden.

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans

In allen festgesetzten Ferienhausgebieten sind Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen /Carports (§ 12 BauGB) unzulässig. Mit dieser Festsetzung sollte erreicht werden, dass der Charakter des Feriendorfes als Ferien- und Freizeitgebiet erhalten bleibt und das Gebiet nicht durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen seinen Charakter verliert. Außerdem bestand bei Aufstellung des Bebauungsplans die Zielstellung, dass die Ferienhäuser in Ihrer Bauweise dem landschafts- und ortstypischen Charakter anzupassen sind. Diese Zielstellung sollte nicht durch eine Vielzahl von Garagen und Nebengebäuden beeinträchtigt werden.

Zwischenzeitlich sind mehrere Carports im Gebiet errichtet worden. Der vorhandene Bedarf der Grundstückseigentümer nach einer wettergeschützten Unterbringung der Kraftfahrzeuge kann nicht mehr vernachlässigt werden. In Abwägung der privaten Belange der Eigentümer mit den o.a. gemeindlichen Zielen hat sich die Stadt Marlow entschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass neben den offenen Stellplätzen auch überdachte Stellplätze zugelassen werden sollen. Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen soll sich dabei im Rahmen der bisher zulässigen Überbaumöglichkeiten (GRZ 0,2 zuzüglich 10% der Grundstücksfläche für Stellplätze und Nebenanlagen) bewegen und keine zusätzliche Flächenversiegelungen ermöglichen. Dadurch soll ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vermieden und negative Auswirkungen auf den Freizeitcharakter des Gebietes minimiert werden.

1.2 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Ursprungsplan mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten ausschließlich die in der Änderung enthaltenen Festsetzungen (Planzeichnung Teil A, Text Teil B). Damit ist dieser Bereich von der Geltung der 2. Änderung des Bebauungsplans ausgenommen.

1.3 Verfahrensablauf

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) geändert. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren darf nur angewendet werden wenn:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu 1.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden in den Ferienhausgebieten neben offenen Stellplätzen auch überdachte Stellplätze (Carports) zugelassen. Weitere Zulässigkeiten werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht eröffnet. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht zugelassen.

zu 2.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 750 m nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. Allein aus der großen Entfernung zum FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet DE 1942-401 (SPA 08) Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal nach Art. 4 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet (hier: EU Vogelschutzgebiet) erheblich zu beeinträchtigen. Nach Nr. 10.3 des Erlasses des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002 kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten liegen. Der Abstand des Plangebietes zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt 350 m. Bei der Planänderung handelt es sich nicht um einen atypischen Planungsfall. Eine Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes kann daher ausgeschlossen werden..

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann erfolgte nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtvertretung hat am 10.12.2008 die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in die Abwägung eingestellt und den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Flächennutzungsplan

Die Stadt Marlow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und insoweit von der Genehmigungspflicht freigestellt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Im Plangebiet hat bisher nur eine punktuelle Bebauung stattgefunden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sind nur zum Teil hergestellt worden. Entlang der im Geltungsbereich der 1. Änderung und Teilaufhebung gelegenen Erschließungsstraßen sind nur vereinzelt Ferienhäuser errichtet worden. Das betrifft die Baugebiete WA 2, WA 4 und WA 5. Weite Straßenabschnitte sind noch unbebaut. Im SO_{FH}8 sind Ferienhäuser auf der Nordseite der Erschließungsstraße errichtet worden. Derzeitig werden Wohnhäuser im WA 2 der 1. Änderung des Bebauungsplans errichtet.

Der zur Landesstraße L 181 festgesetzte Lärmschutzwall ist bereits hergestellt worden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplans errichteten Gebäude werden entsprechend den Festsetzungen als Wohn- bzw. Ferienhäuser genutzt. Über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Einzelfällen auch Carports errichtet worden.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Die verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur ist nur soweit vorhanden wie sie für die Ver- und Entsorgung der vorhandenen baulichen Nutzungen erforderlich ist.

3 PLANUNGSINHALTE DER 2. ÄNDERUNG

3.1 Änderung von textlichen Festsetzungen

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird wie folgt neu gefasst:

- 1.5 In den Ferienhausgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Terrassen, unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die ursprüngliche Festsetzung Nr. 1.5 hatte folgenden Wortlaut:

„Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und anderen baulichen Anlagen, z.B. Carport, wird auf den Grundstücksflächen der Ferienhausgebiete ausgeschlossen“

Mit dieser Regelung sollten sowohl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, z.B. in Form von Carports, im Sinne des § 12 BauNVO ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 Regelungen über die Grundstücksversiegelung durch Terrassen getroffen worden. Daraus geht hervor, dass Nebenanlagen generell ausgeschlossen, Terrassen (als Nebenanlage) aber zugelassen werden sollten. Dieses planerische Ziel ist klarstellend in der neuen Festsetzung Nr. 1.5 formuliert worden. Dabei ist auf die Nennung von Carports (als Sonderform von Garagen) verzichtet worden. Dadurch bezieht sich der Ausschluss ausschließlich auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Garagen sind damit grundsätzlich in den Ferienhausgebieten zulässig. Um die Zulässigkeit der Garagen auf Carports zu beschränken ist unter der Festsetzung Nr. 2.8 eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von Garagen erlassen worden (siehe Punkt 3.2.1).

2. Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 3.3 wird wie folgt neu gefasst:

- 3.3 In den Ferienhausgebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 10 % der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

Satz 1 der ursprünglichen Festsetzung Nr. 3.3 hatte folgenden Wortlaut:

„Die Versiegelung der privaten Ferienhausgrundstücksflächen ist auf höchstens ca. 10% für Stellplatz, Terrasse und Zugang zu beschränken“.

Diese Regelung basiert auf § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, wonach die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Bei einer in den Ferienhausgebieten festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht die 10%-Regelung vom Grundsatz her der Ermächtigung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Mit der Neuformulierung des Satzes 1 wird auf die Regelung der BauNVO Bezug genommen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass durch die Errichtung von Garagen in Form von überdachten Stellplätzen, keine zusätzlichen Versiegelungen zulässig sind.

3.2 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.2.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den rechtskräftigen Bebauungsplan sind Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen aufgenommen worden. Das betrifft u.a. die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2 zu Dachneigungen und Dachformen.

Text des rechtskräftigen Bebauungsplans:

- 2.1 In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung weniger/gleich 45° festgesetzt.
- 2.2 Dachformen sind für jedes Baufeld gesondert festgesetzt.

In der Festsetzungsmatrix ist für alle Baugebiete ein Satteldach (SD) vorgeschrieben.

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans in den Ferienhausgebieten nunmehr auch überdachte Stellplätze zulässig sind, ist eine Klarstellung dahingehend geboten, dass die gestalterischen Vorschriften nur für die Hauptbaukörper gelten sollen. In den textlichen Festsetzungen wird allgemein von „Hauptdachflächen“ und „Gebäuden“ gesprochen. Diese Klarstellung ist auch deshalb erforderlich, weil in den übrigen Gebieten (Sondergebiet Fremdenbeherbergung, Dorfgebiet) sowohl Nebenanlagen als auch Garagen zulässig sind. Bei korrekter Anwendung der Vorschriften müssten alle untergeordneten baulichen Anlagen mit einem 45° Satteldach ausgeführt werden.

Aus diesem Grunde werden folgende Ergänzungen vorgenommen:

3. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird nachfolgender Satz eingefügt:
 - 2.1 Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.
4. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird nachfolgender Satz eingefügt:
 - 2.2 Die festgesetzte Dachform gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

In die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde zur Gestaltung des Ortsbildes - (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende zusätzliche Festsetzung als örtliche Bauvorschrift auf der Basis des § 86 Abs. 1 LBauO M-V aufgenommen:

5. Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.7 wird nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.8 eingefügt:
 - 2.8 In den Ferienhausgebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur in Form von überdachten Stellplätzen, ohne massive Umfassungswände, zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des Ferienhausgebietes als Freizeit- und Erholungsgebiet auch bei Errichtung von überdachten Stellplätzen weitestgehend erhalten bleibt und nicht durch massive Garagen mit geschlossenen Außenwänden beeinträchtigt wird..

3.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geänderte Festsetzung (Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen in den Ferienhausgebieten) führt nicht zu höheren Eingriffen in Natur und Landschaft. Die zulässige Versiegelung der Ferienhausgrundstücke für „*Stellplatz, Terrasse und Zugang*“ war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan auf 10% (der Grundstücksfläche) beschränkt.

Diese Festsetzung ist beibehalten und klarstellend konkretisiert worden. Die 10% Regelung gilt nunmehr sowohl für die zugelassenen Nebenanlagen (Terrassen) als auch für Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten.

Da es sich bei den überdachten Stellplätzen um bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung innerhalb von festgesetzten Baugebieten handelt, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ebenfalls ausgeschlossen werden.

Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen sind demnach nicht erforderlich.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Errichtung von überdachten Stellplätzen

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 sind in den Ferienhausgebieten zukünftig neben offenen Stellplätzen auch Garagen im Sinne des § 12 BauNVO zulässig. Durch eine entsprechende örtliche Bauvorschrift ist sichergestellt, dass diese Garagen nur in Form von überdachten Stellplätzen, ohne massive Umfassungswände, zulässig sind.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Charakter des Ferienhausgebietes als Freizeit- und Erholungsgebiet weitestgehend erhalten bleibt und nicht durch massive Garagen beeinträchtigt wird.

Durch die Einbeziehung der überdachten Stellplätze in die 10% Regelung (Überschreitung der zulässigen Grundfläche) kommt es zu keinen höheren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Entschädigung

Bei Planänderungen sind im Rahmen der Abwägung auch mögliche Entschädigungsforderungen von Grundstückseigentümern zu betrachten. Hierunter fällt insbesondere der Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sowie der Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

Beim Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sind Aufwendungen zu entschädigen, die ein Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die nach Planänderung nicht mehr zulässig sind. Zu entschädigen ist hier allerdings nur der Wertverlust dieser Aufwendungen soweit sie nicht anderweitig verwendet werden können (z.B. Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen). Da durch die Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan erweiterte Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, kann ein Vertrauensschaden nicht geltend gemacht werden.

Beim Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gilt § 42 Abs. 3 BauGB, da die 7 Jahresfrist nach Rechtskraft des Bebauungsplans bereits abgelaufen ist. Danach kann ein Eigentümer nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn diese oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, durch die Änderung des Bebauungsplans unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden den bebauten Grundstücken keinerlei Nutzungsmöglichkeiten entzogen oder erschwert, so dass auch hierüber keine Entschädigungsforderungen zu erwarten sind.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Verhältnis Ursprungsplan zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans

Von Seiten des Der Landkreis Nordvorpommern hat darauf hingewiesen, die Festsetzungen so zu treffen, dass alle Änderungen wieder zu einem Gesamtplan zusammengefasst werden können.

Die Stadt Marlow hat sich mit den Hinweisen bezüglich der textlichen Festsetzungen und dem Verhältnis zwischen Ursprungsplan und 1. und 2. Änderung auseinandergesetzt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Geltungsbereich festgesetzt worden. Innerhalb dieses Geltungsbereichs sind neue Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) getroffen worden. In der 1. Änderung des Bebauungsplans ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass nur die in der Änderung aufgeführten textlichen Festsetzungen gelten sollen. Würden gleichzeitig auch noch die Festsetzungen des Ursprungsplans für diesen Bereich gelten, wären eine Reihe von Festsetzungen nicht mehr rechtseindeutig. Zur Klärstellung dieses Sachverhalts wurde nachfolgender Hinweis im Ursprungsplan ergänzt.

„Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen gelten nicht im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans“. Bei einer Vereinheitlichung des Ursprungsplans mit den nachfolgenden Änderungen wäre dann der Geltungsbereich der 1. Änderung kenntlich zu machen und die jeweils geltenden textlichen Festsetzungen getrennt aufzuführen. Eine solche Verfahrensweise wird bei einer eventuelle notwendig werdenden späteren Änderung des Bebauungsplans erwogen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung erst erfolgen kann, wenn eine Prüfung der Verkehrsbelegung auf der angrenzenden L 181 erfolgt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans beinhaltet lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen im Ferienhausgebiet. Der genannte Lärmschutzwall ist im Ursprungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Stadtvertretung hat sich bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Hinweisen der Immissionsschutzbehörde auseinandergesetzt. Hierzu wird auf das Abwägungsergebnis zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschluss vom 13.12.2006, nachfolgend abgedruckt) verwiesen.

Abwägungsergebnis zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

Belange des Immissionsschutzes

Die Entwicklung der Verkehrsmengen auf der angrenzenden Landesstraße L 181 seit erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1995 ist geprüft worden.

Die Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern weist auf der L 181 die Zählstelle 0085, zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg aus. Die Zählstelle kann für die Immissionsbetrachtung zum B-Plan Nr. 3 als repräsentativ angesehen werden, da zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg keine nennenswerte Änderung der Verkehrsströme zu erwarten ist.

In Auswertung der vorliegenden Verkehrsmengenkarten und nach Rücksprache mit dem Baulastträger der Landesstraße, dem Straßenbauamt Stralsund, stellt sich die Verkehrsentwicklung wie folgt dar:

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
1995	2.177	94
2000	2.172	63
2002	2.150	62

Seit 1995, dem Jahr der Aufstellung des Bebauungsplans, ist ein leichter Rückgang der Verkehrsbelastung auf der L 181 zu verzeichnen. Die noch unbestätigten Zählungen für das Jahr 2005 weisen einen deutlichen Rückgang der Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2002 aus.

Aus der (auszugsweise) vorliegenden Immissionsprognose vom TÜV Rheinland aus dem Jahre 1994 geht hervor, dass das Plangebiet ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt wird, wenn zur Sülzer Chaussee ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über GOK, bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h auf der Sülzer Chaussee, errichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Lärmschutzwall ist zwischenzeitlich bereits errichtet worden. Nach örtlicher Einmessung beträgt die Höhe zwischen 2,00 m und 2,80 m über dem angrenzenden Gelände.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in ausreichender Weise vor Verkehrslärm der L 181 geschützt ist.

Zwischenzeitlich liegen auch die folgenden Verkehrsdaten für das Jahr 2005 vor.

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
2005	1.644	73

Die tägliche Verkehrsmenge im Jahre 2005 ist gegenüber dem Jahre 1995 auf 75,5 % der ursprünglichen Kfz- Werte (Gesamtverkehr) und 77,6 % der SV (Schwerlastverkehr) Werte gesunken. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm von der L 181 ist daher nicht zu erwarten.

6 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Versickerung von Niederschlagswasser

Derzeitig bestehen ausschließlich Regenwasserleitungen für die Entwässerungsanlagen der Straßen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf diesen versickert. Die Versickerungsanlagen sind nach Arbeitsblatt A 138 der DWA so auszubilden, dass keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke auftreten.

Durch den Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze ist ein Antrag auf Befreiung bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.