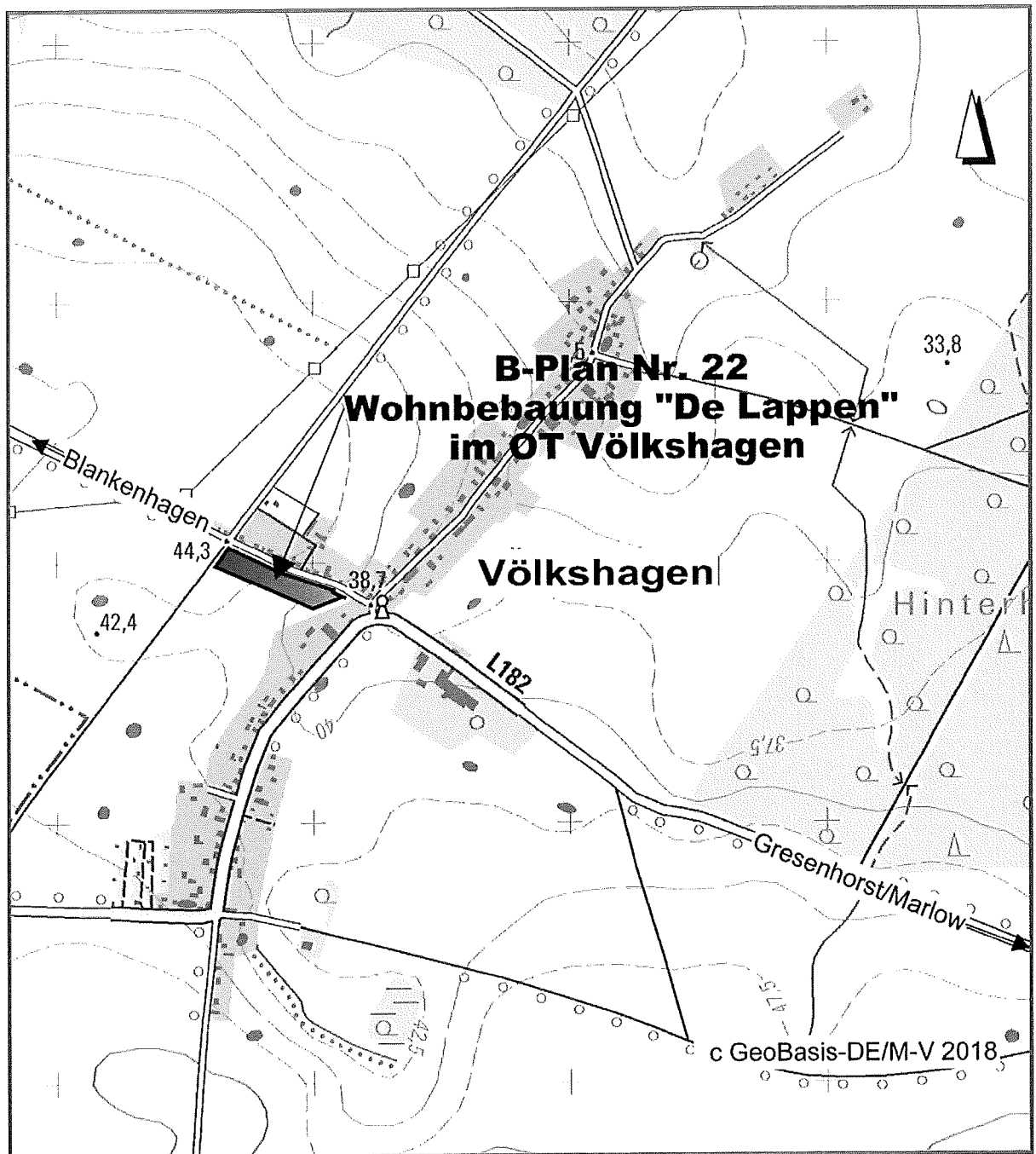




Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 22

Wohnbebauung „De Lappen“ im OT Völkshagen mit
örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

BEGRÜNDUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	FESTSETZUNGEN	4
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	4
5.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	5
6.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	5
6.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	5
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	5
6.3	NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG	5
6.4	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	6
6.5	TELEKOMMUNIKATION	6
6.6	GASVERSORGUNG	6
7.	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	7
8.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	7
9.	DENKMALSCHUTZ	8
10.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	9
10.1	LÄRMIMMISSIONEN	9
11.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	9
12.	ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH- RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	9
13.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
14.	UMWELTBELANGE	10

ANLAGEN

ANLAGE 1 Fachbeitrag Artenschutz

vom 02.08.2018

ANLAGE 2 HANSE-GAS - Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Zur Schaffung neuen Wohnraums hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marlow am 24.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Wohnbebauung „De Lappen“ im OT Völkshagen beschlossen. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke- Nr. 64/4 und 64/6 in Völkshagen, südlich der Straße „De Lappen“ in Richtung Blankenhagen. Die geplante straßenseitige Bebauung ist ortstypisch und wird die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden. Die Mitnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wird sich günstig auswirken und entspricht dem Vorzug, der generell für eine Innenentwicklung von Siedlungen spricht.

Vor dem Hintergrund fehlenden Wohnraumes, besonders für junge Familien, hat die Stadt Marlow nach geeigneten Flächen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung in ihrem Stadtgebiet gesucht. Dabei sollte die Bereitstellung von Wohnbauflächen vorzugsweise in der Nähe von vorhandenen Arbeitsplätzen erfolgen. Zu den regionalen Wirtschaftsunternehmen gehören unter anderem

- die Firma SCAN-Haus Marlow
- ein Bau- und Landschaftspflegebetrieb in Völkshagen und
- der Milchviehhof Völkshagen.

Traditionell sind die Menschen in den ländlichen Gebieten besonders stark mit ihrem Wohnort verwurzelt. Um der Abwanderung vor allem junger Menschen entgegenzuwirken und den Zuzug von Fachkräften zu ermöglichen, ist die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum in Nähe der Arbeitsplätze von hoher Bedeutung.

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

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

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Außenbereich. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Da das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als nicht zulässig beurteilt wurde, erfolgt die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zur Schaffung von Baurecht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Völkshagen anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Da es sich um die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt, besteht keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 22 Wohnbebauung „De Lappen“ im OT Völkshagen handelt es sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß LBauO M-V ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

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.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Bauflächen (brutto)	10.661,7	93,3
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 bei 50%iger Überschreitung)</i>	6.397,0	
2.	Gehölzfläche	121,3	1,1
3.	Fläche für Regenwasserableitung	643,8	5,6
Gesamtfläche des Plangebietes		11.426,8	100,00

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- der § 10 i.V.m. §13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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)

Kartengrundlage ist die Vermessung vom 17. und 18.12.2018 des Vermessungsbüros Stefan Reiche, Fritz-Reuter-Straße 13, 18 190 Sanitz b. Rostock

Bezugssystem:

Lage : ETRS 89 / UTM zone 33N (zE-N)

Höhe : DHHN 92 (Angaben in Meter ü. NHN)

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Stadt Marlow
	Gemarkung	Völkshagen
	Flur	4

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 64/4 und 64/6 der Flur 4.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.425 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Gemeindestraße „De Lappen“
im Westen	:	durch einen Feldweg
im Süden	:	durch Grünland und landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Osten	:	durch Wohngrundstücke westlich der L182

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

4. FESTSETZUNGEN

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

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung abgestellt. Um diese Zielstellung wirksam umzusetzen werden gemäß § 1 (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) |

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird für die Geschossigkeit der geplanten Bebauung ein Vollgeschoss festgesetzt.

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

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (die Firsthöhe), gilt das mittlere Höhenniveau der vorhandenen angrenzenden Straße „De Lappen“ im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

Als oberster Bezugspunkt wird die Firsthöhe der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante,

- bei Sattel-, oberste äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel über den für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen unteren Bezugspunkt.

4.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

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

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, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

5. VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden direkt über die vorhandene Straße „De Lappen“ erschlossen.

Zur Sicherung des fließenden Verkehrs und zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und sicheren Erschließung der Baugrundstücke werden folgende Maßnahmen zur Ertüchtigung der Erschließungsstraße „De Lappen“ auf der Grundlage einer Ausbauplanung berücksichtigt:

- Ein- und Ausfahrbreiten der Grundstückszufahrten von 4,00 m
- Anordnung von zwei Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr

Zur Vermeidung der Inanspruchnahme der Fahrbahnfläche zum Abstellen von Fahrzeugen wird beidseitig der Erschließungsstraße ein Parkverbot erlassen.

Auf bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung wird verzichtet, da die vorhandene Ausbaubreite der Straße unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

Die geplante Verkehrsgrüngestaltung der nicht ausgebauten Flächen des Straßenraums soll so erfolgen, dass der Verkehr ausschließlich auf die Nutzung der befestigten Straßenflächen beschränkt bleibt.

Die Sicherung der Durchführung der geplanten Straßenausbaumaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marlow.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Erschließung mit Trinkwasser kann aus der Straße De Lappen her erfolgen. Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

6.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die abwassertechnische Erschließung des Wohngebietes "De Lappen" erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Abwassernetz des AZV.

6.3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Marlow.

Das von den Dachflächen baulicher Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den Baugrundstücken über einen offenen Graben in die vorhandene Vorflut (Graben 29/7/5) abzuleiten.

Die Einleitung ist mit dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde des Landkreises 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.

6.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens mit Elektroenergie ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist daher eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.

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.

6.5 TELEKOMMUNIKATION

Die Anschlussmöglichkeit an Telekommunikationsanlagen ist durch die Bauherren zu prüfen.

6.6 GASVERSORGUNG

Im nördlichen Bereich Straße „De Lappen“ verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Eine Erweiterung des geplanten Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich. Die Anschlussbedingungen sind durch die Bauherren mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ungefähre Lage der Gas-Hochdruckleitung ist im Plan informativ dargestellt. Rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Bereich dieser Leitung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.

Zum Schutz der vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundsatz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008 des DVGW, ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 182 und der Gemeindestraße „De Lappen“, ca. 60 m vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Hydrant, der zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden kann. Das Plangebiet befindet sich im 300 m-Umkreis dieser Löschwasserentnahmestelle. Im Bereich zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Plangebiet befinden sich keine unüberwindlichen Hindernisse, wie Bahntrassen, mehrstreifige Schnellstraßen bzw. langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung unverhältnismäßig verlängern, so dass die Forderungen zur Löschwasserversorgung entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 eingehalten werden können.

8. GEWÄSSERSCHUTZ

An der südöstlichen Grenze außerhalb des Plangebietes befindet sich das Gewässer 2. Ordnung 29/7/5. Das Grabenprofil des Gewässers sowie ein Bereich von mindestens 7 Metern beidseitig ab den Böschungsoberkanten (bei zeitweilig verrohrten Gewässern beidseitig ab dem Rohrscheitel) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Dieser Bereich wird durch den Wasser- und Bodenverband als Baggertrasse und zur Ablage von Mähgut und Aushubmaterial aus dem Graben genutzt und ist, aufgrund der alten Wohnbebauung südlich des Grabens, derzeit die einzige Möglichkeit für die maschinelle Durchführung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen an diesem Grabenabschnitt.

Vorhandene Entwässerungsleitungen bzw. Drainleitungen sind in ihrer Funktion z.B. für die nördliche "Altbebauung" De Lappen oder die landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

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

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

Entsorgung der Baustelle

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

- a) Unbelastete Bauabfälle (auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

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 2. Änderungssatzung, gültig seit dem 01. Januar 2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung unterliegt aufgrund der geplanten Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Mit Nutzungsbeginn durch die Haushalte sind alle Abfallbehälter/ -säcke sowie Sperrmüll gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Gemeindestraße (De Lappen) so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

10. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKAMLE

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

11.1 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.

12. 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.

13. ALLGEMEINE PFLICHTEN DES BAUHERREN ZUR EINHALTUNG DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

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

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

14. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde 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 des Ortes 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 und Bepflanzungen entlang der öffentlichen Straße „De Lappen“ auf 0,80 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen und die Sichtbeziehung auf die Straße verbessern.

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

15. UMWELTBELANGE

Die vorliegende Planung erfolgt unter Anwendung von § 13b BauGB:

„§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

§ 13b BauGB verweist hinsichtlich des Planverfahrens auf § 13a BauGB. Hiernach ergibt sich die Möglichkeit der 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.

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

Das Plangebiet beansprucht westlich Ackerfläche, mittig Dauergrünland (Teile des 6.445 m² großen Feldblocks DEMVLI061DB10032) sowie eine östlich daran angrenzende, von Gehölzen und artenarmem Grünland geprägte Siedlungsfreifläche. An deren Ostrand wurde im Frühjahr 2019 auf Grundlage einer Genehmigung der Stadt Marlow der alte Hybridpappelbestand abge-

nommen, jüngere, heimische Bäume (Gew. Esche, Stieleiche, Weißbirke) am Südostrand des Plangebiets wurden hingegen belassen. Am Westrand des Plangebietes existiert eine von Schlehe dominierte Strauchhecke (laut Biotopkataster des Landes M-V gesetzlich geschützt als Biotop NVP00847), deren Erhalt im Plan festgesetzt wurde, ebenso ein hiervon mind. 3 m großer Abstand zwischen Heckenrand und Baugrenze. Innerhalb der Baugrenze befindet sich allein artenarmes Grünland. Gesetzlich geschützte Biotope existieren innerhalb des Geltungsbereiches im Übrigen nicht. Nördlich wird das Plangebiet durch eine Ortsdurchgangsstraße mit gegenüber liegender Wohnbebauung begrenzt, an der Nordostseite befindet sich eine Bushaltestelle, an der Nordwestseite im Bereich der Hecke eine breite Ackerauffahrt.

Von der beanspruchten Fläche geht infolge der Struktur- und Artenarmut sowie der straßen-/siedlungsnahen Lage eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Bushaltestelle, Wohngebäude) sehr gering. Gleiches gilt infolge der Strukturarmut für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt wird derzeit geprägt von den oben genannten Biotop- bzw. Nutzungstypen und ist entsprechend eingeschränkt. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche entstehen neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Hausgärten. Das (derzeit geringe) Artenspektrum wird sich dadurch verändern, jedoch ergibt sich dadurch voraussichtlich eine höhere biologische Vielfalt (Gebäude- und Nischenbrüter, ggf. Winterhabitate für Amphibien, Blütenreiche Gärten als Nahrungshabitat für Insekten u.ä.).

Internationale und nationale Schutzgebiete sind vom Plangebiet > 1 km entfernt, eine planbedingte Betroffenheit der entsprechenden Schutz- und Entwicklungsziele sind damit auch angesichts der vorhandenen Siedlungsanbindung und ähnlichen Vorbelastung ausgeschlossen.

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

Gebilligt durch die Stadtvertretung am : ...06.05.2020...

Ausgefertigt am

: 11.05.2020
.....
Der Bürgermeister