

Übersichtsplan

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

der Stadt Marlow

Landkreis Vorpommern-Rügen

für das Wohngebiet „Auf der Wieck“

westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Wges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße

VORENTWURF

Marlow, 18.11.2021

Norbert Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
4.1.1	1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
4.1.2	2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
5	ANGABEN ZUM BESTAND	7
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
5.2	Nutzung und Bebauung	7
5.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
5.3.1	Soziale Infrastruktur	8
5.3.2	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
5.4	Eigentumsverhältnisse	8
6	PLANUNGSINHALTE	8
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.1.1	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	12
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.3.1	Einzel- und Doppelhäuser	12
6.3.2	überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
6.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
6.5.1	öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
6.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
6.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
6.6.1	öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	14
6.6.2	öffentliche Grünfläche „Gehölzbestand“	15
6.6.3	öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“	15
6.6.4	private Grünfläche „Hausgärten“	15
6.6.5	private Grünfläche „Weidefläche“	15
6.7	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a BauGB)	15
6.8	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB	15
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
6.10	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
6.11	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
6.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)	17
6.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	17
6.14	Höhenlage festgesetzter Nutzungen (§9 Abs. 3 BauGB)	17
6.14.1	Höhenlage von Verkehrsflächen	17
6.14.2	Höhenlage der Oberkante Rohfußboden von Gebäuden	17
6.15	Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)	18
6.15.1	Örtliche Bauvorschriften	18
7	ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES	20
7.1	verkehrliche Erschließung	20
7.2	leitungsgebundene Erschließung	20

7.2.1	Trinkwasserversorgung	20
7.2.2	Löschwasser/ Brandschutz	20
7.2.3	Schmutzwasserentsorgung	20
7.2.4	Regenwasserableitung	20
7.2.5	Stromversorgung	20
7.2.6	Erdgasversorgung	20
7.2.7	Anlagen der Telekommunikation	21
7.3	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	21
8	UMWELTBERICHT	21
9	STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS	23
10	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	24
11	FLÄCHENBILANZ	24
12	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	24
12.1	Bodenordnende Maßnahmen	24
12.2	Verträge	25
12.3	Kosten und Finanzierung	25
13	HINWEISE	25
13.1	Hinweise zum Artenschutz	25
13.2	Hinweise zur Planverwirklichung	26
13.2.1	archäologische Funde	26
13.2.2	Gewässerschutz	26
13.2.3	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen	26
13.2.4	Baugrundbohrungen	27
13.2.5	mögliche Kampfmittelbelastung	27
13.2.6	Altlasten	27

1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

In der Stadt Marlow ist ein erheblicher Bedarf an Wohnungen und Wohngrundstücken nachweisbar. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt Marlow Grundzentrum und nimmt daher besondere Versorgungsaufgaben mit technischer, sozialer und kultureller Infrastruktur wahr. Grundzentren sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Sie sind gleichzeitig Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung und sollen sich funktionsgerecht entwickeln.

Um dem Bedarf an Wohnungen und Wohngrundstücken zu entsprechen, soll eine innerstädtische, derzeitig überwiegend kleingärtnerisch genutzte Fläche, westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes in Anspruch genommen werden. Mit der Entwicklung dieses innerstädtischen Wohngebietes wird gleichzeitig dem gesetzgeberischen Willen nach einer vorrangig auf die Innenentwicklung ausgerichteten Bauleitplanung entsprochen. Nach dem jetzigen Planungsstand könnten im Gebiet ca. 60 bis 70 Wohnungen entstehen.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen mit der Zweckbest „Dauerkleingärten“ dar und muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend geändert werden.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Marlow.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Große Teichstraße

Im Osten: durch die Carl-Kossow-Straße bzw. die rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Carl-Kossow-Straße,

Im Süden: durch den Brunstorfer Weg

Im Westen: durch einen Fußweg zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Straße.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist

-
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) geändert worden ist.

Planunterlage:

Lage- und Höhenplan der Stadt Marlow, (Marlow Flur 6), gemessen: 04/2020, bearb.: 05/2020, Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH, Allerstorfer Chaussee 3b, 18337 Marlow.

Lagesystem ETRS89/UTM
Höhensystem: DHHN2016 -NHN

Stand des Liegenschaftskatasters (ALKIS): 14.02.2020

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Ziele der Raumordnung

4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Stadt Marlow ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern Grundzentrum und gehört damit zum System der Zentralen Orte. *Das Zentrale-Orte-System ist ein wichtiges Instrument der Raumordnung zur Umsetzung des Grundsatzes der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Angepasst an die spezifischen räumlichen Strukturen des Landes bilden die Zentralen Orte die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden (Begründung zu Programmsatz 3.2 LEP M-V).*

Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (Programmsatz G 3.2(8) LEP M-V). Grundsätzlich sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen durch die Bündelung von Infrastrukturen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden (G3.2(1) LEP M-V).

Neben der Einstufung der Stadt Marlow in das zentralörtliche System ist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (G4.5(3) LEP M-V).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände von Kleingärten innerhalb der Ortslage, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt sind.

Vorbehaltsgebiet Tourismus

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll die Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (G 4.6(4) LEP M-V).

Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden (G 4.6(5)).

Mit dem Bebauungsplan werden keine touristisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Auch in der langfristigen Konzeption des Flächennutzungsplans ist eine touristische Nutzung der Flächen nicht vorgesehen.

4.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010* ist die Stadt Marlow Grundzentrum.

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 stellen gemäß 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.

Außerdem liegt Marlow in einem Tourismusedwicklungsraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Tourismusedwicklungsraum

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.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft 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.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht in einen für den Tourismus bedeutsamen Raum oder in Landwirtschaftsflächen eingegriffen.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grünfläche „Dauerkleingärten“ dar. Da im Bebauungsplan Nr. 19 allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 entsprechend geändert.

In dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist der Bereich umgrenzt, für den im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche bzw. eine Fläche für Wald dargestellt werden soll.

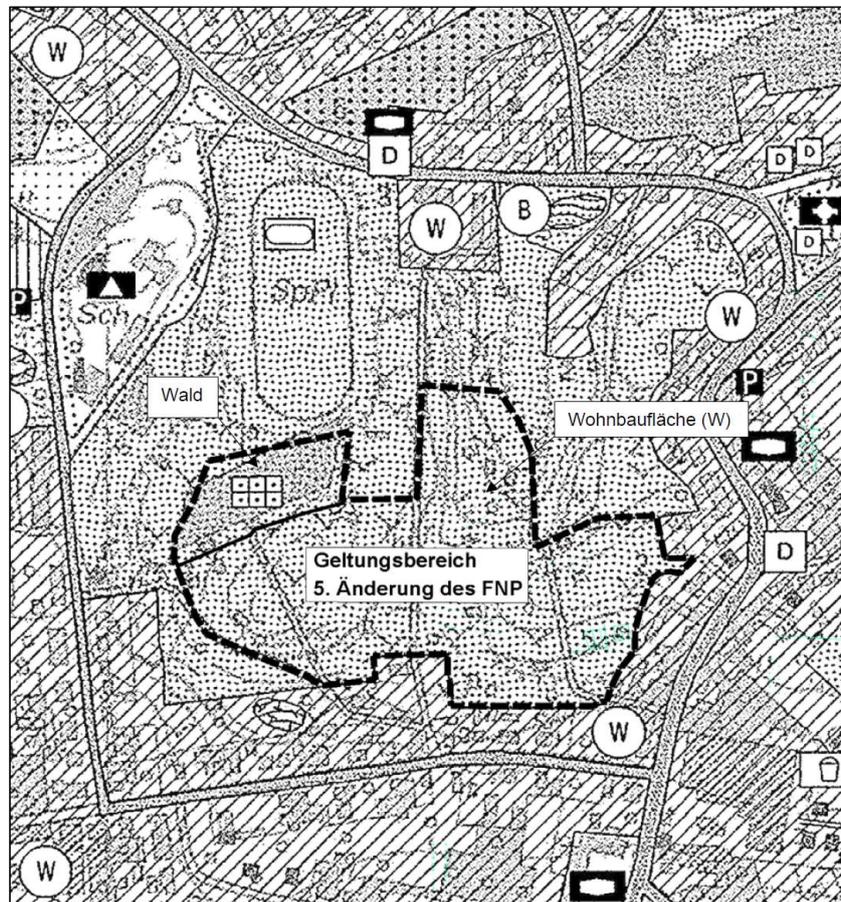


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marlow mit Darstellung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

5 ANGABEN ZUM BESTAND

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem innerstädtischen Bereich der Stadt Marlow, der durch jetzige Kleingartennutzung geprägt ist. Im Nordwesten grenzt der Sportplatz und dahinter das Schulgelände der Grundschule an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich Wohngrundstücke der Großen Teichstraße (Nr. 18 bis 22) sowie das Sportvereinshaus und eine Installationsfirma. Im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücke der Carl-Kossow-Straße an das Plangebiet an. Südöstlich, unmittelbar an der Carl-Kossow-Straße gelegen, befindet sich die Betriebsstätte von Scan-Haus-Marlow sowie die Brauerei mit Parkplatz und das Recknitztal Hotel. Im Südosten verläuft ein Fußweg zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Str., dahinter liegen Wiesenflächen und Hausgärten.

5.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahren kleingärtnerisch genutzt. Eine Reihe von Kleingärten wurden bereits aufgegeben.

Im Gebiet befinden sich noch eine Vielzahl von Gartenlauben aus der bisherigen kleingärtnerischen Nutzung.

Durch das Gebiet verläuft ein Fußweg, der die Große Teichstraße mit dem Brunstorfer Weg in Nord-Süd Richtung verbindet. Der Weg dient auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke Große Teichstraße 20 und 22, ausgehend vom Brunstorfer Weg.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang eines Geländebruchs eine Siedlungshecke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern.

5.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend mit der Grundschule und dem Sportplatzgelände.

5.3.2 Verkehrliche Infrastruktur

Das Gebiet wird derzeit über drei unbefestigte Wege erschlossen. Ausgehend von der Carl-Kossow-Straße führt ein unbefestigter Weg in den östlichen Teil des Gebietes, oberhalb des Geländebruchs. Ein mittig gelegener Weg verbindet die Große Teichstraße mit dem Brunstorfer Weg. Hierüber werden auch die im Norden liegenden Grundstücke Große Teichstraße 20 und 22 erschlossen, wobei auf Grund der im Norden liegenden Treppenanlage eine Zufahrt nur über den Brunstorfer Weg möglich ist.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Fußweg zwischen dem Brunstorfer Weg und der Otto-Grotewohl-Str. Von diesem Fußweg ausgehend wird der westliche Teil der Kleingartenanlage in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Der Weg endet im Norden an der Waldkante. Mehrere Treppen ermöglichen den Zugang von Westen her.

Die Wege dienen hauptsächlich der fußläufigen Erschließung der Kleingartenanlage und sind für die zukünftige Erschließung des Wohngebietes nicht geeignet.

5.3.3 leitungsgebundene Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen, die leitungsgebundene Erschließung muss vollständig neu hergestellt werden.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan umfasst Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Marlow befinden sowie Flächen in privatem Eigentum.

6 PLANUNGSMERKMALE

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben reinen Wohngebäuden können im Bedarfsfalle auch kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Da sich diese Einrichtungen jeweils auf die Versorgung des Gebietes ausrichten müssen, kann es sich hierbei nur um kleine, gebietsbezogene Anlagen handeln.

Im Ausnahmefall können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan zugelassen werden.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten werden die Vorschriften der §§ 4 und 12 bis 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgehend von den in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgelisteten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO abweichende Zulässigkeitsregelungen im Bebauungsplan getroffen werden. Hiervon hat die Stadt Marlow, wie nachfolgend beschrieben, Gebrauch gemacht.

6.1.1.1 allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 im Bebauungsplan sind In den allgemeinen Wohngebieten zulässig

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, Kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit hat die Stadt Marlow alle im Regelkatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO enthaltenen Nutzungen im Plangebiet zugelassen. Neben den eigentlichen Wohngebäuden können auch kleinere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Plangebiet entstehen.

6.1.1.2 Anlagen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Damit sind die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten im Bebauungsplan modifiziert worden. Entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 6 BauNVO.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem zusätzlichem Service anbieten. Räume, die einem ständig wechselnde Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind können insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gezählt werden. Beherbergungsbetriebe sind hier ausgeschlossen worden, weil die zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau und nicht für Beherbergungszwecke bereitgestellt werden sollen.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben könnte es sich z.B. um nicht störende Handwerksbetriebe handeln, die zwar nicht direkt der Versorgung des Gebietes dienen, die aber für die Instandhaltung der Wohngebäude häufiger und regelmäßig benötigt werden, wie etwa ein Maler- oder Sanitärbetrieb.

Die Stadt Marlow verfügt über ausreichend Gewerbeflächen, so dass die Baugrundstücke im B-Plan Nr. 19 nicht zwingend für sonstige Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden müssen. Hinzu kommt, dass nach § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen in der Regel zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören und diese ebenfalls ausgeschlossen werden sollen.

Anlagen für Verwaltungen

Unter Anlagen für Verwaltungen fallen alle Nutzungen im Zusammenhang mit verwaltender Tätigkeit, soweit das Verwalten einem erkennbaren selbständigen Zweck dient. In diesem Sinne rechnen unter den Begriff Gebäude und Einrichtungen der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange sowie Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen. Bei der Einordnung in ein allgemeines Wohngebiet kommt es darauf an, ob und inwieweit die jeweilige Anlage in einem WA-Gebiet das Wohnen stören, erheblich belästigen oder in sonstiger Weise der Eigenart des Gebietes widersprechen kann. Gegen die Einordnung in das Plangebiet spricht insbesondere der zu erwartende Kfz-Verkehr der Beschäftigten und Besucher, der von den sparsam dimensionierten und für ein Wohngebiet ausgelegten Erschließungsstraßen möglicherweise nicht bewältigt werden könnte. Außerdem könnte eine Störung der Wohnruhe nicht ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe benötigen für ihren Betrieb üblicherweise eine erhebliche Grundstücksgröße. Die Einordnung einer solchen Fläche im Plangebiet wäre sowohl unwirtschaftlich als auch bezüglich der übrigen Bebauung städtebaulich unerwünscht.

Tankstellen

Für Tankstellen und deren besondere Standortbedingungen ist das Plangebiet, schon auf Grund seiner Topografie, ungeeignet. Tankstellen würden sich auch in die geplante kleinteilige Baustruktur nicht einfügen.

6.1.1.3 freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig (§ 13 BauNVO).

6.1.1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zulässig, soweit sich der Bedarf aus der zugelassenen Nutzung ergibt. (§ 12 Abs. 1 BauNVO).

Hierbei gelten jedoch folgende Einschränkungen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind offene und geschlossene Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Garagenverordnung (GarVO)¹ M-V. Nach § 2 müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Ausnahmen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen Bedenken nicht bestehen. Zu den Garagen nach Garagenverordnung gehören auch offene Kleingaragen (Carports).

Weitere Einschränkungen ergeben sich aus den örtlichen Bauvorschriften. Hierzu wird auf Kapitel 6.15.1 örtliche Bauvorschriften verwiesen.

¹ Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 10.11.1993, geändert durch VO vom 2.03.2001 (GVOBL M-V S. 77)

6.1.1.5 Nebenanlagen

Außer den Hauptnutzungen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen worden. So können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) zugelassen werden, die nicht Bestandteile der nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Hauptanlagen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen dahingehend eingeschränkt worden, dass Nebenanlagen in den Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) unzulässig sind. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch Nebengebäude, an die in der Regel keine hohen gestalterischen Anforderungen gestellt werden, vermieden werden.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten ebenfalls als Ausnahme zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Die Grundflächenzahl 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).

Nach § 17 BauNVO besteht bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ von 0,4. Dieser Orientierungswert ist für die vorgesehenen Nutzungen, auch bei Realisierung von Hausgruppen, ausreichend.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind 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

mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8. Dies gilt, soweit keine abweichenden Bestimmungen im Bebauungsplan getroffen wurden.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 beträgt die o.a. Überschreitungsmöglichkeit 0,2, so dass eine Gesamtversiegelung von 0,6 der jeweiligen Grundstücksfläche zulässig ist.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind, je nach städtebaulicher Situation, zwischen ein und drei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen worden.

Im Baugebiet WA 4 ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Das Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

In den Baugebieten WA 3 und WA 5 sind zwei Vollgeschosse zugelassen worden. Durch die topografischen Gegebenheiten, insbesondere bei abfallendem Gelände kann es sinnvoll sein, ein Untergeschoss herzustellen, welches den Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und dem Geländeniveau auf der Gebäuderückseite ausgleicht. Soweit dieses zusätzliche Geschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, gilt es als Vollgeschoss. Um eine solche Bauweise, bei ansonsten gleichen Trauf- und Firsthöhen im wie im WA 4 zu ermöglichen, sind zwei Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt worden.

In den Baugebieten WA 7 und WA 8 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt worden. In diesem Teilgebiet des Bebauungsplans sind auf Grund des nur leicht nach Südosten abfallenden Geländes auch verdichteten Wohnformen möglich, so dass mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit auch Hausgruppen errichtet werden können, die über eine ausreichende Wohnfläche je Gebäude verfügen.

Im Baugebiet WA 6 sind drei Vollgeschosse festgesetzt worden. Hier könnten drei Gebäude für den Mietwohnungsbau errichtet werden. Um die Wohnflächen in den Gebäuden zu optimieren, kann auch das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Untere Bezugsebene für die Oberkante baulicher Anlagen sowie die Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First).

Oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem oberen Abschluss eines Gebäudes (Attika).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.3.1 Einzel- und Doppelhäuser

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt worden, auf denen nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Grund hierfür sind insbesondere die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet. Auf Grund der starken Geländebewegungen sind Hausgruppen nur dort möglich, wo die Geländeverhältnisse es zulassen.

6.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Auf Grund der Topografie im Plangebiet sind die Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt worden. Damit kann ein besserer Einfluss auf Anordnung und Höhenlage der Baukörper genommen werden.

Generell gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile festgesetzte Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Um jedoch unnötige Beschränkungen für die Bauherren zu vermeiden, dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien im Sinne einer Legalausnahme um bis zu 1,50 m überschritten werden.

In den Baugebieten WA 7 und WA 8 darf bei Errichtung von Hausgruppen die vordere Baugrenze für die Überdachung von angebauten offenen Garagen um bis zu 5 m überschritten werden. Vordere Baugrenze ist diejenige, die der öffentlichen Verkehrsfläche oder den zur Erschließung festgesetzten Wegerechten zugewandt ist. Damit kann das Dach des Hauptgebäudes gleichzeitig auch den vorderen Stellplatz mit überdachen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Bei Garagen und offenen Garagen ist darauf hinzuweisen, dass nach Garagenverordnung trotz Überschreitung der Baugrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante der Garage, ein Maß von 3 m nicht unterschritten werden darf.

6.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nördlich der Planstraße D und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 28 sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt worden. Sie decken den nicht auf den jeweiligen Grundstücksflächen realisierbaren Stellplatzbedarf für die überbaubaren Grundstücksflächen 25 bis 31. Garagen sind dabei als offene Garagen herzustellen (siehe Kapitel 6.15.1 örtliche Bauvorschriften).

6.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.5.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Teilflächen des Brunstorfer Weges sowie der Carl-Kossow-Straße einbezogen worden. Es handelt sich um die unmittelbaren Bereiche der beiden Straßen, die für die Herstellung der Anbindung der Erschließungsstraßen benötigt werden.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.5.2.1 Mischverkehrsfläche

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Entsprechend sind die Straßenraumbreiten im Bebauungsplan festgesetzt. Die Seitenräume für Fußgänger werden lediglich durch andersartige Oberflächengestaltung markiert.

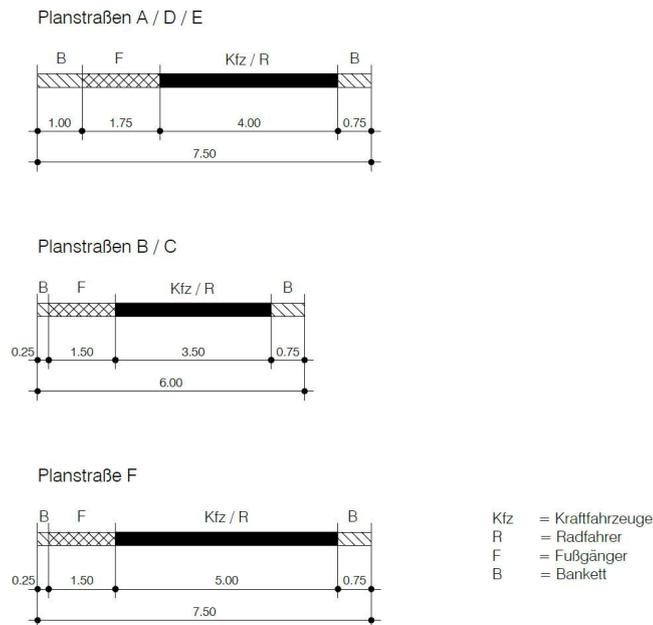
Ausgehend von der Carl-Kossow-Straße soll die Planstraße A lediglich als Zufahrt im Einbahnstraßensystem hergestellt werden.

Die Ausfahrt erfolgt über die Planstraße E in Richtung Brundstorfer Weg. Der Brundstorfer Weg soll zwischen der Anbindung Planstraße E und dem Knoten Brundstorfer Weg/Carl-Kossow-Straße für den Verkehr in beide Richtungen geöffnet werden.

Nachfolgend sind die empfohlenen Straßenquerschnitte dargestellt.

empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



6.5.2.2 Fußweg

Um das Gebiet möglichst gut fußläufig aus dem Stadtgebiet zu erreichen sind mehrere Fußwege festgesetzt worden, und zwar

- nach Norden in Richtung Große Teichstraße (bereits vorhanden)
- nach Süden in Richtung Fußweg zwischen Brundstorfer Weg und Sportplatzgelände
- nach Westen in Richtung Otto-Grotewohl-Str.

In Richtung Carl-Kossow-Straße und Brundstorfer Weg ist die fußläufige Anbindung durch die vorgesehenen Erschließungsstraßen gesichert.

6.5.2.3 Parkflächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für insgesamt 20 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Bei ca. 70 WE realisierbaren Wohnungen im Plangebiet ist das eine Rate von einem öffentlichen Stellplatz für je 3,5 Wohnungen.

6.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.6.1 öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Im Westen des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um die Flächen beidseitig des Fußweges in Richtung Otto-Grotewohl-Straße. Hier könnten straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden, so dass zumindest ein parkähnlicher Charakter erreicht wird.

6.6.2 öffentliche Grünfläche „Gehölzbestand“

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang eines Geländebruchs eine Siedlungshecke, bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Die Siedlungshecke soll in ihrem Bestand erhalten werden und ist daher im Bebauungsplan als private Grünfläche „Gehölzbestand“ festgesetzt worden.

6.6.3 öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Nördlich und am südlichen Ende der Planstraße D sind öffentliche Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um eine „Restflächen“ zwischen Straßenverkehrsflächen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplan. Hier könnten zwischen der Planstraße D und hinter den Parkständen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

6.6.4 private Grünfläche „Hausgärten“

Zwischen dem vorhandenen Entwässerungsgraben im Norden und der Siedlungshecke im Süden ist eine private Grünfläche „Hausgärten“ festgesetzt worden. Die Fläche dient dem Biotopverbund insbesondere für Amphibien, die im Umfeld von Gewässern in der Regel ihren Sommerlebensraum haben. Die Fläche kann für gärtnerische Zwecke genutzt werden.

6.6.5 private Grünfläche „Weidefläche“

Im mittleren Bereich des Plangebietes ist eine private Grünfläche „Weidefläche“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen und zukünftig beabsichtigten Nutzung durch den Eigentümer. Die auf der Grünfläche bestehenden baulichen Anlagen stehen nach Art. 18 GG unter Bestandsschutz und können auch zukünftig weiter genutzt werden. Im Übrigen ist auch auf Grünflächen eine gewisse Bebauung zulässig, soweit sie dem Zweck der Grünfläche dient und der Charakter der Grünfläche nicht verloren geht.

6.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a BauGB)

Der bestehende Vorflutgraben im Norden des Plangebietes ist als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt worden. Er mündet im Norden in den vorhandenen Dorfteich auf dem Flurstück 81. Über den Vorflutgraben soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser abgeleitet werden.

6.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a) BauGB

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 48 befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG).

Nach § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der einzuhaltende Abstand ist dabei von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen (§ 1 Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V). Die Waldgrenze wird hierbei von der Traufkante gebildet, die in das Plangebiet hineinragt und als Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b) festgesetzt ist.

Der 30 m Abstand zum Wald ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (§ 20 LWaldG). Ausnahmen regelt die Waldabstandsverordnung. So können u.a. Ausnahmen zugelassen werden bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die der Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen im WA 6 sowie die dem WA 6 zugeordneten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die Flächen nördlich der Baugrenzen im WA 8 befinden sich zum Teil im 30 m Waldabstand. Die Flächen dienen aber nicht zu Wohnzwecken und auch nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Alle überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich außerhalb des 30 m Waldabstands.

Auf der dem Wald zugewandten Nordseite der Planstraße D sind nur Stellplätze und offene Garagen (Carports) zulässig.

Einer Ausnahme vom Verbot der Errichtung baulicher Anlagen nach §§ 2 und 3 Abs. 2 WAbstVO M-V bedarf es nicht, soweit die beabsichtigten Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann jedoch nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde erteilt werden.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Hier soll auf einer Teilfläche des Plangebietes ein Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Die Fläche dient insofern dem Ausgleich von Eingriffsfolgen im Sinne von §1a Abs. 3 BauGB. Inhalt und Umfang der Maßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplans durch entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

Weiterhin sollen Stellplätze mit einer Luft- und wasserdurchlässigen Flächenbefestigung hergestellt werden. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen können dabei einen Großteil des Regenwassers direkt aufnehmen und speichern, wovon der Hauptteil ins Grundwasser gelangt. Beispiele hierfür sind versickerungsfähiges Pflaster, speziell mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Rasenwaben oder auch Schotterrasen bei geringer Beanspruchung. Dadurch wird die durch Bebauung verringerte Grundwasserneubildungsrate teilweise ausgeglichen.

6.10 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Immissionsschutz und insbesondere der Lärmschutz ist eine wichtige Aufgabe bei der Gestaltung einer gesunden Umwelt in lebenswerten Stadtquartieren. Hauptverursacher von Lärm ist der Verkehr (Straßenverkehr, Schienenverkehr), wobei auch Industrie und Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm zur Belastung beitragen.

Die Auswirkungen der umgebenden Lärmquellen auf das Plangebiet, das künftig dem Wohnen dienen soll, wird in einer Schallimmissionsprognose untersucht. Zu den Lärmquellen gehören insbesondere:

- der benachbarte Sportplatz für Schul- und Vereinssport,
- die Grundschule im Westen
- die Firma Scan-Haus Marlow im Südosten,
- die Landesstraße L 181/L18.

Darüber hinaus wird durch die künftige Wohnnutzung zusätzlicher Verkehr erzeugt. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden ebenfalls ermittelt und beurteilt.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose, insbesondere die Maßnahmen zur Konfliktbewältigung werden, soweit festsetzungsfähig, in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

6.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Die im zentralen Bereich des Plangebietes bestehende Siedlungshecke aus Bäumen und Sträuchern soll langfristig als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und zur Verbesserung des Mikroklimas erhalten werden.

6.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die Flächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 festgesetzt worden. Damit können diese Flächen, soweit sie Bestandteil von zukünftigen Baugrundstücken werden, für die Berechnung der zulässigen Grundfläche, mit herangezogen werden.

6.14 Höhenlage festgesetzter Nutzungen (§9 Abs. 3 BauGB)

6.14.1 Höhenlage von Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzung dient der Bestimmung des unteren Bezugspunktes bei der Ermittlung der Höhenlage des Rohfußbodens von Gebäuden. Da die Erschließungsstraße noch nicht hergestellt ist, wurde sie höhenmäßig im Bebauungsplan festgesetzt. Hierzu wurden in bestimmten Abständen Höhnpunkte auf der Verkehrsfläche bestimmt. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach bei Festsetzungen nach Abs. 1 auch die Höhenlage festgesetzt werden kann.

Um Diskrepanzen zwischen der Höhenfestsetzung der Erschließungsstraße und der Fahrbahnoberfläche der endgültig hergestellten Straße zu vermeiden, darf bei der Herstellung der Erschließungsstraße von der festgesetzten Höhenlage bis zu einem Maß von 0,5 m abgewichen werden, soweit straßenbautechnische Gründe, insbesondere Gründe der Oberflächenentwässerung, dies erfordern.

6.14.2 Höhenlage der Oberkante Rohfußboden von Gebäuden

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden) muss mindestens 0,3 m und darf höchstens 0,5 m oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan in Metern über der Bezugsebene NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Maßgebend für die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) ist die Höhenlage des nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunktes auf der Straßenverkehrsfläche. Nächstgelegener Höhenpunkt ist derjenige, der zur Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeaußenwand, die geringste Entfernung hat.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen 21 bis 24 gilt der festgesetzte Fußweg als angrenzende Verkehrsfläche.

Von der Bezugshöhe des nächstgelegenen Höhnpunktes darf bei der Bestimmung der Höhenlage des Rohfußbodens abgewichen werden, wenn die endgültig hergestellte Fahrbahnoberfläche nachweislich oberhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunktes liegt.

Die zulässige Abweichung umfasst dabei das Maß zwischen der Höhenlage des nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunktes und der Höhenlage der tatsächlich hergestellten Fahrbahnoberfläche.

Die Höhenlage des Rohfußbodens für ein Baugrundstück ist zunächst unter Bezugnahme auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenpunkt zu ermitteln. Soweit die endgültig hergestellte Erschließungsstraße unterhalb dieses Höhenpunktes liegt, ergeben sich für den Bauherrn keine weiteren Konsequenzen, weil die zulässige Bezugnahme auf den Höhenpunkt die bessere Option im Vergleich zur Fahrbahnoberfläche ist, wenn es um die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks geht.

Soweit die Fahrbahnoberfläche allerdings oberhalb des Höhenpunktes liegt, kann sich der Bauherr auch auf die tatsächliche Fahrbahnoberfläche berufen, weil er ansonsten schlechter gestellt würde. Hierzu trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahme. Von der Höhenlage des unteren Bezugspunktes darf bei der Bestimmung der Höhenlage des Rohfußbodens abgewichen werden, wenn die endgültig hergestellte Fahrbahnoberfläche nachweislich oberhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenpunktes liegt. Die zulässige Abweichung in der Höhenlage des Rohfußbodens umfasst dabei das Maß zwischen der Höhenlage des festgesetzten Höhenpunktes und der tatsächlich hergestellten Fahrbahnoberfläche. Hierzu ist dann ein vermessungstechnischer Nachweis erforderlich, um welches Maß die Fahrbahnoberfläche von der Festsetzung abweicht.

6.15 Übernahme von Rechtsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

In den Bebauungsplan sind mehrere örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 86 LBauO M-V aufgenommen worden. Sie dienen hauptsächlich der Gestaltung des Ortsbildes.

6.15.1 Örtliche Bauvorschriften

Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blickdurchlässig auszuführen.

Hohe, blickundurchlässige Einfriedungen können, insbesondere bei sparsamen Verkehrsräumen, das Ortsbild beeinträchtigen. Außerdem kann durch hohe Einfriedungen die Sicht bei Ausfahrt in den Verkehrsraum beeinträchtigt sein und zu Unfällen führen.

Vorgartenflächen (Flächen zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze) dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen genutzt werden. Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden, zu begrünen.

Vorgärten sind wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes. Sie bilden außerdem ökologische Trittsteine für Insekten und Vögel, die sich dadurch ausbreiten und dort Nahrung finden. Sie sollen daher nicht zu Arbeitszwecken oder als Lagerflächen genutzt werden. Es käme zu großflächigen Versiegelungen, die sich auch auf das Stadtklima auswirken. Die Böden heizen sich im Sommer schnell auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab. Das befördert Klimaveränderungen in der Stadt, da notwendige Kaltluftschneisen durch diese Versiegelungen wegfallen.

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nur im Zusammenhang mit einem zulässigen Vorhaben und zur Einhaltung der Festsetzung 5.1 zulässig. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Dabei ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück verbleibt oder ordnungsgemäß über dafür vorgesehene Vorflutsysteme abgeleitet wird.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass notwendige Aufschüttungen nicht zu Lasten eines benachbarten Grundstückseigentümers gehen, wenn die Aufschüttungen bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze heranreichen. Das auf den Abböschungen anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke abgeleitet werden.

In den Baugebieten WA 7 und WA 8 sowie im nördlich der Planstraße D gelegenen Teil des Baugebietes WA 6 dürfen Garagen nur als offene Garagen hergestellt werden. Offene Garagen müssen unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

Mit der Festsetzung von offenen Garagen soll vermieden werden, dass der Stellplatzbedarf in langen Garagenzeilen mit Garagen unterschiedlichster Ausprägung abgedeckt wird. An Gemeinschaftsgaragen werden in der Regel keine hohen Anforderungen gestellt, so dass sie, das Ortsbild inmitten eines Wohngebietes, beeinträchtigen können.

Im südlich der Planstraße D gelegenen Teil des Baugebietes WA 6 dürfen höchstens 0,7 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden. Bei der Bestimmung der Zahl der Stellplätze sind die Regeln der arithmetischen Rundung anzuwenden. Die Herstellung von Garagen oder offenen Garagen ist unzulässig.

Im nördlich der Planstraße D gelegenen Teil des Baugebietes WA 6 soll der Stellplatzbedarf für den südlich der Planstraße D gelegenen Teils des WA 6 abgedeckt werden. Die überbaubaren Flächen im WA 6 haben eine Größe von jeweils 312 m². Bei zwei Vollgeschossen ergibt das eine Geschossfläche von 624 m². Zuzüglich Dachausbau mit ca. 200 m² ergibt das je Gebäude eine Geschossfläche von 824 m². Das sind abzgl. Treppenhäuser und Außenwandflächen ca. 700 m² Wohnfläche. Je nach Wohnungsgröße könnten also bis zu 10 WE je Gebäude untergebracht werden. Bei einem üblichen Stellplatzschlüssel von 1,5/WE würden hierfür 15 Stellplätze je Gebäude benötigt. Bei Errichtung von Carports können je Gebäude höchstens 8 Stellplätze auf der nördlich gelegenen Fläche unterbringen, so dass die Differenz als offene Stellplätze auf der Südseite untergebracht werden müssen. Das wären bei angenommenen 10 WE noch 7 Stellplätze oder 0,7 Stellplätze je WE.

Die Hauptdachflächen von Gebäuden müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 45° zur Waagerechten haben. Dies gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zur Waagerechten soll ein möglichst einheitliche Stadtbild erreicht werden.

Für Vorhaben innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind folgende notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V) auf dem eigenen Grundstück oder auf den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen herzustellen:

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)
Wohngebäude	
Einfamilienhäuser (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen)	2 Stpl. je Wohnung
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung
Gebäude mit Büro und Praxisräumen	
Büro und Praxisräume	1 Stpl. je 35 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden	1 Stpl. je 35 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stpl. je Laden
Gaststätten	
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 12 Sitzplätze
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 Stpl. je 70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

Für Vorhaben, deren Nutzungsart in der Richtzahl-Tabelle nicht erfasst ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Bei Vorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf.

Mit der Festsetzung notwendiger Stellplätze soll vermeiden werden, dass die knapp bemessenen öffentlichen Verkehrsräume durch Bewohner und Gäste für Parkzwecke in Anspruch genommen werden und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird.

7 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

7.1 verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Carl-Kossow-Straße (Zufahrt ins Gebiet) sowie den Brunstorfer Weg (Ausfahrt aus dem Gebiet). Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen.

7.2 leitungsgebundene Erschließung

7.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Bereich des Bebauungsplans wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

7.2.2 Löschwasser/ Brandschutz

Im weiteren Verfahren werden die Möglichkeiten der Löschwasserversorgung untersucht. Denkbar wäre die Entnahme aus dem öffentlichen Netz über Hydranten. Sollte eine Löschwasserversorgung über bestehende Systeme nicht möglich sein, muss ein unterirdischer Löschwasserbehälter im Plangebiet errichtet werden.

7.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserableitung erfolgt über Sammelleitungen durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Beseitigungspflichtig für das anfallende Schmutz- sowie das Niederschlagswasser ist der Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze.

7.2.4 Regenwasserableitung

Soweit das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickern kann, ist eine Ableitung von den Verkehrs- und Grundstücksflächen in die örtliche Vorflut erforderlich. Hierfür könnte der im Norden des Plangebietes gelegene Vorflutgraben, der entsprechend ausgebaut werden muss, als Rückhaltevolumen dienen.

7.2.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das öffentliche Stromnetz der E.DIS Netz GmbH sichergestellt werden.

7.2.6 Erdgasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG.

7.2.7 Anlagen der Telekommunikation

Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

7.3 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Stadt Marlow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung des Landkreises und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

8 UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Begründung ein Umweltbericht beigefügt. Der beabsichtigte Umfang der Umweltprüfung wird nachfolgend dargestellt:

Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 19 Wohngebiet „Auf der Wieck“ der Stadt Marlow

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderungen, - Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	Entwurf Bebauungsplan	GRZ, Bauhöhen, zulässige Nutzungen Erschließung Umgang mit Abfällen Energieversorgung
B) Auswirkungen auf:		
(a) Tiere und Pflanzen	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V geschützte Biotope LINFOS Landschaftsplan Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Biotoptypenkartierung Kartierungen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien
(b) Boden	GLRP VP 2009 MMK Geologische Karten Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	möglichst geringer Versiegelungsgrad Auswirkungen durch Versiegelung und Verdichtung
(c) Wasser Oberflächenwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Auswirkungen auf Gewässer durch die Regenwasserableitung Keine Gewässer nach WRRL vorhanden
Grundwasser	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	Einfluss der Planung auf Grundwasserneubildung/Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
(d) Luft	Jahresbericht zur Luftgüte 2020 Messstation Stuthof, Gülzow	Beschreibung der Situation und Auswirkungen

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
(e) Klima	Allgemeine Grundlagen Topografische Karte Luftbilder Landschaftsplan	Beschreibung der Situation Auswirkungen auf das Kleinklima und den Luftaustausch
(f) Landschaftsbild	Topographische Karte, Luftbilder Landschaftsplan eigene Erhebungen	landschaftsgerechte Einbindung, Wirkung der Gebäudehöhen, Sicht- barkeit
(g) biologische Vielfalt	GLRP VP 2009 AFB	Verlust von Lebensräumen
(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Flächennutzungsplan Schalltechnische Untersuchung	Abschätzung von Lärmauswirkungen in der Bauphase auf die Umgebung Lärmbelastung durch Erschließungs- verkehr, Verkehrszunahme
(i) Kultur- und Sachgüter	Denkmalliste, archäologische Fundkartie- rung, Bodendenkmalliste	
(j) Wechselwirkungen		Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		nicht betroffen
C)c) Schutzgebiete	GLRP VP 2009 Kartenportal Umwelt M-V Landschaftsplan	SPA DE1941-401, LSG Recknitztal, NSG Unteres Recknitztal in größerer Entfernung
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfäll- en und Abwässern	Anlagenbeschreibung	Emissionen von Gasen, Lärm
E) Nutzung erneuerbarer Energien so- wie die sparsame und effiziente Nut- zung von Energie		Anlagen der erneuerbaren Energie- versorgung
F) Darstellungen von Landschaftsplä- nen sowie von sonstigen Plänen, ins- besondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Landschaftsplan der Stadt Marlow 2006	
G) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfül- lung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften fest- gelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen	

Umweltbericht nach § 2a BauGB	Vorhandene Unterlagen / weitere Pläne/Gutachten	Untersuchungsrahmen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Flächennutzungsplan	Innerörtliche Entwicklung Keine Umnutzung landwirtschaftlicher oder Waldflächen
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	GLRP VP 2009 Biotoptypenkartierung	Eingriffsermittlung nach HzE 2018
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	(a) F-Plan, B-Plan (b) GLRP VP 2009	
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt		
L) technische Verfahren bei der Umweltprüfung	Biotoptypenkartierung zur Bearbeitung nach „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und Lebensraumtypen in M-V“, Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V Neufassung 2018“ vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung (dreistufig)	

9 STAND DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Stadtvertretung der Stadt Marlow hat am 17.02.2021 beschlossen, auf der Fläche westlich der Carl-Kossow-Straße, nördlich des Brunstorfer Weges, südlich der Großen Teichstraße und östlich der Otto-Grotewohl-Straße, den Bebauungsplan Nr. 19 „Auf der Wieck“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Wohngebietes geschaffen werden. Vorgesehen ist ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen von freistehenden Einzelhäusern über Reihenhäuser bis hin zum Mietwohnungsbau.

Mit dem Vorentwurf soll zunächst die Öffentlichkeit von der Planungsabsicht nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet werden. Gleichzeitig sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Im weiteren Verfahren erfolgt eine öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

10 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden an dieser Stelle die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und der Umgang mit den vorgebrachten Belangen dargestellt

11 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamt- fläche in %
WA 1	758	
WA 2	1.025	
WA 3	2.589	
WA 4	4.497	
WA 5	7.910	
WA 6	4.731	
WA 7	2.696	
WA 8	2.693	
WA gesamt	26.899	62,4
Verkehrsflächen	731	1,7
Fußwege	1.584	
Parkplätze	322	
Mischverkehrsfläche	6.362	
Verkehrsfl. bes. Zweckbest. gesamt	8.268	19,2
öff. Grünflächen	842	2,0
priv. Grünflächen	3.454	8,0
Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	1.125	2,6
Wasserflächen	1.388	3,2
Flächen für Wald	382	0,9
Geltungsbereich gesamt	43.089	100

12 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

12.1 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind neben Flächen der Stadt Marlow auch Flächen privater Eigentümer erforderlich. Die Stadt geht davon aus, dass die benötigten Grundstücksflächen durch den Erschließungsträger ggf. erworben und nach Fertigstellung und Vermessung der Erschließungsanlagen kosten- und lastenfrei an die Stadt Marlow übertragen werden.

12.2 Verträge

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Plangebiet soll ein Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger geschlossen werden, der auch den bau- und erschließungsbedingten Ausgleich beinhaltet.

12.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgung) werden vom Erschließungsträger getragen und durch den Grundstücksverkauf refinanziert.

13 HINWEISE

13.1 Hinweise zum Artenschutz

Gehölzrodungen

Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Der genannte Zeitraum dient insbesondere dem Schutz der Brutvögel. Ein Abweichen von dieser Zeitvorgabe ist unter der Voraussetzung, möglich, dass durch einen Ornithologen das Vorhandensein von genutzten Nestern, Jungvögeln oder Eiern mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Vor der Rodung von Bäumen, die von Fledermäusen genutzt werden können, ist eine Baumkontrolle durchzuführen, um diese auf Spuren von Fledermäusen zu untersuchen. Im Falle des Vorfindens von Tieren sind diese in Fledermauskästen (z.B. Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwengler oder vergleichbar) umzusetzen. Hierfür sind die Kästen in ca. 4 m Höhe zur wetterabgewandten Seite an benachbarten Bäumen anzubringen. Im Falle von Nachweisen in den zu fällenden Gehölzen bedarf es ebenfalls eines 2:1 Ausgleichs in Form des Anbringens von Fledermauskastenquartieren (2 Kästen pro genutzter Baumhöhle).

Um eine Schädigung erneut genutzter und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bis zur Aufgabe des Brutreviers (Abwesenheit von 1 bis 3 Brutperioden) bzw. bis zur Aufgabe geschützter Fortpflanzungsstätten in den Gehölzbeständen zu vermeiden, sind die zu rodenden Bäume vor ihrer Fällung auf ein Vorhandensein von geeigneten Baumhöhlen zu untersuchen. Soweit Nistplätze gefunden werden, sind diese durch geeignete Nistkästen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

Gebäudeabbruch

Die vorhandenen Gartenlauben im Plangebiet können Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermäuse und europäische Vogelarten) sein. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist es erforderlich, dass Gebäudeabbruch in der Zeit zwischen dem 15. Oktober und dem 30. März erfolgt, in denen das geringste Risiko der Tötung von Tieren besteht. Abzubrechende Gebäude sind fachgerecht auf geschützte Tierarten hin zu untersuchen. Soweit keine geschützten Tierarten angetroffen werden, kann von den vorgenannten Abbruchzeiten abgewichen werden.

Zum Schutz der Insekten sind für die Straßenbeleuchtung möglichst LED-Leuchtmittel mit geringem Blau- und Weißlichtanteil oder Natriumdampflampen zu verwenden.

Anforderungen an die Außenbeleuchtung

Störungen von Fledermäusen und anderen nachtaktiven Tieren durch Lichtimmissionen im Außenbereich können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Verlust von ungestörten Jagdhabitaten und Leitstrukturen durch eine vermehrte Lichtintensität auf die Freiflächen und angrenzenden Gehölze führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung.

Daher ist ein Konzept für eine fledermausfreundliche Beleuchtung, insbesondere der Straßenbeleuchtung zu erarbeiten. Hierzu könnte gehören:

- eine funktionsbezogene Beleuchtung, d.h. Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern,
- eine punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung an ausschließlich Fußwegen
- die Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 und 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2700 Kelvin,
- keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu Quartierbereichen.

Die genannten Maßnahmen dienen gleichermaßen dem Schutz von Insekten.

13.2 Hinweise zur Planverwirklichung

13.2.1 archäologische Funde

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. 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 ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie sind zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

13.2.2 Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen durchzuführender Baumaßnahmen stellen eine Gewässernutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

13.2.3 Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

13.2.4 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.

13.2.5 mögliche Kampfmittelbelastung

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. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Um Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen, sollten vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

13.2.6 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. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 50 KrWG.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.