

BV/03/22-042

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 15.06.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Groß Stieten (Entscheidung)	29.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“. Der Geltungsbereich ist begrenzt durch:
 - im Norden: durch bebaute Grundstücke entlang der Straße Siedlungsring,
 - im Osten: durch die Verkehrsfläche der B 106,
 - im Süden: durch Verkehrsfläche des Siedlungsring und im weiteren Verlauf Grundstücke entlang der Straße Siedlungsring sowie eine Grünfläche
 - im Westen: durch bebaute Grundstücke entlang der Straße Siedlungsring und der Verkehrsfläche des Siedlungsring
2. Die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“ wird gebilligt.
3. Der Beschluss der Satzung über Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Stieten ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ergänzend ins Internet eingestellt ist.
4. Das Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Groß Stieten hat das Planverfahren nach § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Gemeinde Groß Stieten hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Die Abwägungsvorschläge wurden beraten und entschieden.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die

Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Maßgeblich für den Satzungsbeschluss war ein schallschutztechnisches Gutachten aus dem Jahr 2009, welches nach Eingang der Stellungnahmen berücksichtigt wurde. Dieses Gutachten hatte zum Ergebnis, dass sich das Plangebiet innerhalb des Lärmpegelbereiches III befindet. Dementsprechend sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden bei Neubauten und Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Eingriffe in Biotop, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Vogelschutzgebiete (SPA) oder FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hinweise des Landkreises zu der Planung wurden berücksichtigt bzw. eingearbeitet. Diese führten zum größten Teil zu redaktionellen Korrekturen und Präzisierungen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Gro Stieten notwendig. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist vorzunehmen; mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

2	Groß Stieten_B6_Begründung_Vorlage zum Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	Groß Stieten_B6_Vorlage zum Satzungsbeschluss_A4 (öffentlich)

Gemeinde Groß Stieten

Bebauungsplan Nr. 6

„Parkplatz“

BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan



INHALT

INHALT	2
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 ÖRTLICHE SITUATION	4
3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS	4
4 RECHTSGRUNDLAGEN	5
5 PLANUNGSVORGABEN	5
5.1 Raumordnung	5
5.2 Flächennutzungsplanung	7
5.3 Bebauungsplanung	7
6 BAULICHE NUTZUNG	7
7 VERKEHR	9
7.1 Vorhandene Erschließung	9
7.2 Geplante Erschließung	9
8 IMMISSIONSSCHUTZ	10
8.1 Vorhandene Situation	10
8.2 Planerische Auswirkungen	10
9 NATUR UND LANDSCHAFT	11
9.1 Vorhandene Situation	11
9.2 Planerische Auswirkungen	12
9.3 Artenschutz	14
9.4 Klimaschutz	16
10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR	16
11 STÄDTEBAULICHE WERTE	18

Bearbeitungsstand: Vorlage zum Satzungsbeschluss (Juni 2022)

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Groß Stieten befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Hansestadt Wismar unweit des Schweriner Sees.

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B 106 ist die überörtliche Anbindung an das Verkehrsnetz gegeben. Schnelle Erreichbarkeit der überregionalen Zentren wird durch die nahe gelegene Bundesautobahn A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, gewährleistet.

Seitens der Gemeinde Groß Stieten soll zur Korrektur der aktuellen Bestandssituation und zur Umgestaltung eines Parkplatzes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine Verkehrsfläche auf den Flurstücken 16/105 und 2/62 sowie auf Teilen der Flurstücke 16/74,16/142, 2/6 und 2/7 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 befindet sich in zentraler Ortslage von Groß Stieten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als gewerbliche Baufläche dar. Die Planung weicht also von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Allerdings können Änderungen der Darstellung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Anpassung der FNP-Darstellung berichtigt werden.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB, Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen. Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Mit der Ringstraße und der B 106 ist eine gute Erschließung bzw. Anbindung an die überregionalen Zentren gesichert. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Groß Stieten dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Der Grenzwert von 20.000 m² versiegelter Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

2 ÖRTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung und auf dem Titelblatt dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 16/105 und 2/62 sowie Teile der Flurstücke 16/74, 16/142, 2/6 und 2/7 der Flur 1 in der Gemarkung Neu Stieten. Die Fläche ist ca. 0,3 ha groß.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage der Gemeinde Groß Stieten östlich der B 106. Nördlich, östlich und westlich schließen Wohngebiete an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit zum größten Teil als Parkplatz dar. Im östlichen Teil ist eine Fläche durch ein Gebüsch bewachsen und im nördlichen Teil ist der Geltungsbereich mit einem Wohngebäude bebaut, im nordwestlichen Teil liegt ein Siedlungsgehölz.

3 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“ der Gemeinde Groß Stieten besteht aus:

- Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 „Parkplatz“ der Gemeinde Groß Stieten liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

5 PLANUNGSVORGABEN

5.1 Raumordnung

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramm können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Gemeinde liegt im ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Schwerin. Ländliche Räume sollen gemäß RREP so entwickelt werden, dass die dort lebende Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis findet (vgl. RREP WM 2011, S. 27).
- Die Gemeinde gehört zum Nahbereich vom zentralen Ort Wismar. „Verflechtungsbereiche sind Teilräume, dessen Bevölkerung vorwiegend von dem zugehörigen Zentralen Ort mit Handels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen versorgt wird“ (RREP WM 2011, S. 161).

- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fläche aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wird und somit kein Ertragspotential aufweist. Die vom Bebauungsplan Nr. 6 betroffenen Fläche (ca. 0,3 ha) führt also zu keinen Verlusten bezüglich der Landwirtschaft. Ein besonderes Gewicht kommt dem vom Bebauungsplan Nr. 3 betroffenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zudem nicht zu, da im näheren Umkreis ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind.
- In der Umgebung der Gemeinde liegen Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege (ca. 5 km südöstlich Landschaftsschutzgebiet Schweriner Außensee, ca. 1,5 km östlich LSG Wallensteingraben, sowie Vogelschutzgebiet Schweriner Seen und FFH-Gebiet Schweriner Außensee und angrenzende Moore). „Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder die Bedeutung für Erholungszwecke erforderlich ist (siehe § 26 BNatSchG und § 23 LNatG M-V). Gegenüber den Naturschutzgebieten handelt es sich hierbei in der Regel um großflächige Gebiete mit weniger starken Einschränkungen für andere Nutzungen“ (RREP WM 2011, S. 161). Hiervon ist die Planung nicht betroffen, da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen ist.
- Östlich der Gemeinde liegen Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. „Vorranggebiet bezeichnen Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (siehe § 7 Abs. 4 ROG)“ (RREP WM 2011, S. 161). Hiervon ist die Planung ebenfalls nicht betroffen, da das Plangebiet bereits bebaut und erschlossen ist.

Direkt durch die Gemeinde, angrenzend an den Ortskern von Groß Stieten, verläuft die überregionale Straßenverbindung Bundesstraße B 106. Schnelle Erreichbarkeit der überregionalen Zentren wird durch die nah gelegene Bundesautobahnen A20, Anschlussstelle „Wismar Mitte“, und A14, Anschlussstelle „Jesendorf“ gewährleistet.

Die Gemeinde besitzt somit gute Voraussetzungen für einen Wohnstandort.

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im schriftlichen Teil findet Groß Stieten keine Erwähnung. In der zeichnerischen Darstellung werden keine relevanten Informationen dargestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im schriftlichen Teil findet Groß Stieten keine Erwähnung. In der zeichnerischen Darstellung werden keine relevanten Informationen dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Stieten stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und als gewerbliche Baufläche dar. Die betroffenen Flächen werden aber weder als gewerbliche Fläche noch als Dauerkleingarten genutzt. Trotzdem weicht die Planung von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Allerdings können Änderungen der Darstellung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch Anpassung der FNP-Darstellung berichtigt werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Schaffung von Wohnraum insbesondere der Innenentwicklung der Gemeinde Groß Stieten im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

5.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6 sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.

6 BAULICHE NUTZUNG

Die Planung dient zur Korrektur der aktuellen Bestandssituation und zur Umgestaltung eines Parkplatzes.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Es erfolgen zudem Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet, um sicherzustellen, dass die Planung primär dem Wohnen dient. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die gegebenenfalls notwendige Infrastruktur für die Planung sicherzustellen.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Tankstellen sollen durch die Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen. Zudem wird durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung erzeugt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und der näheren Umgebung ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass die neue Bebauung sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie deren Auffahrten bis zu 50 % der Grundflächenzahl überschritten werden. Hierdurch ist eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche möglich. Hierdurch soll eine lockere Bebauung und ein schonender Umgang mit dem Boden sichergestellt werden.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung werden die Geschossigkeit in den Gebieten festgesetzt. Es wird maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen die Längen der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen von mehr als 50 m nicht überschritten werden.

Zusätzlich wird in dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ziel der Planung ist es das Gebiet entsprechend der näheren Umgebung zu gestalten. Zudem entsprechen diese Festsetzungen den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Groß Stieten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt gemäß des gesetzlichen erforderlichen Grenzabstandes, des Bestandes und der Möglichkeit zur Erweiterung.

7 VERKEHR

7.1 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet stellt sich zurzeit zum größten Teil als Parkplatzfläche dar. Diese hat einen direkten Anschluss an die B 106. Zudem besteht Anschluss an die Straßen Siedlungsring.

7.2 Geplante Erschließung

Die Funktion der Fläche wird nicht geändert. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich werden zwei Flächen mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplätze und eine 1,5 m breite Fläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe.

An Regelarbeitstagen sind keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen, außer dem standardisierten Straßenverkehr. Zudem ist der Planbereich teilweise schon bebaut.

In einer Entfernung von ca. 650 m zum Geltungsbereich liegt eine Anlage der Firma WIMEX. Über Geruchswahrnehmungen im Geltungsbereich liegen der Gemeinde keine Informationen bzw. Beschwerden vor. Bei verschiedenen Ortsbegehungen konnten ebenfalls keine Gerüche festgestellt werden.

Gleiches gilt für einen Schießstand der Vereinigten Schützengesellschaft von 1824. Hier sind der Gemeinde keine Beschwerden bzw. Belastungen seitens des bereits existierenden Wohngebietes bekannt.

8.2 Planerische Auswirkungen

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihrer Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Es sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen.

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Groß Stieten die Verkehrsemissionen, die durch die B 106 verursacht werden überprüft und bis in die Zukunft kalkuliert. Hierbei wurde sogar von einem größeren Verkehrsaufkommen als die 7.596 Kfz/Tag ausgegangen. Es wurde mit 11.694 Kfz/Tag kalkuliert. Dieses Gutachten errechnete, basierend auf den 11.694 Kfz/Tag, dass von der B106 ein Emissionspegel von 62,8 dB(A) am Tag und 55,4 dB(A) in der Nacht ausgeht.

Gemäß der DIN 18005 sowie die Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) gelten für Allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte von 59 bzw. 55 dB(A) am Tag und 40 bzw. 45 dB(A) in der Nacht. Beide Orientierungswerte werden also deutlich überschritten. Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 liegt der Geltungsbereich im Lärmpegelbereich II.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Da dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse schwer umsetzbar ist,

wird hier von einem aktiven Lärmschutz abgesehen. Entsprechend ist es notwendig bautechnisch passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da es auch nachts zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommt, sind Kinderzimmer und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeteile (lärmschützende Grundrissgestaltung) anzulegen. Für die gesamte Außenfassade wird ein Schalldämm-Maß $R_w \geq 30 \text{ dB(A)}$ festgesetzt. Sollte dies nicht möglich sein, wird empfohlen in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Für die Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen auf denen es zu einer Überschreitung der Grenzwerte kommt, sind bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz zu errichten. Diese müssen für eine Pegelminderung geeignet sein (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25 \text{ dB(A)}$).

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind durch Einzelgutachten möglich.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich der Zielverkehr in dem geplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind, die über das übliche und verträgliche Maß hinausgehen. Eine Beeinträchtigung durch den Quellverkehr besteht durch die Einbahnstraßenregelung nicht.

9 NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 Vorhandene Situation

Das Plangebiet stellt sich zum größten Teil als versiegelte Parkplatzfläche dar. Ein kleiner Teil wird von einem Siedlungsgehölz eingenommen und ein weiterer wird als Hausgarten genutzt.

Für den Baumschutz in Groß Stieten bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG; § 29, § 39) die Grundlage, ergänzt durch das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V; § 14, § 18 f.).

Da in Groß Stieten keine eigene Baumschutzsatzung oder Gehölzschutzsatzung erarbeitet wurde, sind lediglich die o.g. Gesetze bindend, danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Hiervon ausgenommen sind Bäume in Hausgärten. Von ministerieller Seite wurde 2009 festgelegt, dass es unerheblich ist, ob es sich um einen Nutz- oder Ziergarten handelt und der Pflegezustand irrelevant ist. Das gilt auch für Gärten, die nicht in eine klassi-

sche Gartenkategorie eingeordnet werden können, zum Beispiel gemeinschaftlich genutzte Gärten oder Grünflächen vor Wohnblöcken sind als Garten zu klassifizieren. Durch die Planung kommt es zu keiner Veränderung des aktuellen Baumbestandes.

9.2 Planerische Auswirkungen

Eingriffe in Biotope, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplanes haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Es werden zwei Grünflächen festgesetzt. Die eine dient zur Erhaltung des bestehenden heimischen Siedlungsgehölzes und die zweite dient zur Verringerung des Versiegelungsgrades und optischen Aufwertung des Parkplatzes. Am parkplatzzugewandten Rand des Siedlungsgehölzes wird eine lineare Anpflanzung mit folgenden Gehölzen und Qualitäten vorgesehen:

- *Berberis x frikartii* `Verrucandi` (Str., i. C. oder m. DB, Höhe 40- 50cm)
- *Cornus alba* `Kesselringii` (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Philadelphus coronarius* `Aureus` (Solitär., 3x v. i. C., Höhe 60-80cm)
- *Rosa multiflora* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)

Die mittig im Parkplatz gelegene Pflanzfläche wird mit *Prunus cerasifera* `Nigra` in Form von Kleinbäumen als strukturgebende Überhälter sowie folgenden Ziergehölzen bepflanzt:

- *Amelanchier lamarckii* (Str., 3x v. i. C., Höhe 80-100cm)
- *Chaenomeles x superba*-H. `Pink Lady` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.* `Mont Rose` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.* `Tourbillon Rouge` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Euonymus fortunei* `Variegatus` (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Rosa glauca* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Stephanandra incisa* `Crispa` (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Syringa vulgaris* `Schöne von Moskau` (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)

- Weigela `Nana Variegata` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)

Die Gehölze sind nach Art des Schnittes/Pflege, Höhe und Wuchs gestaffelt anzupflanzen, um ein harmonisches Bild, eine vereinfachte Pflege sowie Sichtfreiheiten für den Verkehr zu erhalten.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Es wird Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen getroffen. Mit dem Bodenaushub, der Massenbilanz, dem Schutz der Böden vor Vernässung und Verdichtung (Befahrung, Art und Ort der Lagerung von Böden und Baumaterial, Mieten, Berücksichtigung der Bodenfeuchte usw.) wird fachgerecht umgegangen. Hierzu wird der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper beräumt, auf Mieten fachgerecht zwischengelagert. Die Verwertung des überschüssigen Bodenaushubs, Auf- und Einbringen von Bodenmaterial in eine durchwurzelbare Bodenschicht, Schutz vor Bodenerosion auf vegetationsfreien Bodenflächen während der Bauzeit, Wiederherstellung der Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden werden sichergestellt. Hierzu wird der Boden soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen verwendet. Bei verdichtungsempfindlichen Böden wird auf die Verwendung von Baggermatten geachtet.

Um den Versiegelungsgrad zu verringern und somit die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Boden zu verringern sind befestigte Flächen, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Zudem werden die vorhandenen Grünflächen (Siedlungsgehölz im Nordwesten und nordwestlich verlaufende Hecke) erhalten.

Bei der Baumaßnahme wird Vorsorge getroffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Es wird auf den Erhalt der Bodenstruktur für Vegetationsflächen besonders geachtet.

Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase werden auf die überbauten Flächen konzentriert. Festgesetzte Grünflächen und weitere Freiflächen die nicht bebaut werden, werden vor Verdichtung und Verschmutzung durch Auszäunen geschützt. Soweit Auszäunungen nicht errichtet werden, werden Baggermatratzen oder entsprechendes anderes zum Schutz vor Verdichtung vorgesehen. Für den vollständigen Rückbau von Schottermaterial werden ausreichend überlappende Vliese verwendet.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die auf-

grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt zulässig. Der oben genannte Grenzwert wird sehr deutlich unterschritten, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Planungsalternativen

Der Grund der Aufstellung für den Bebauungsplan macht die Erwägung alternativer Standorte obsolet. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung, anzuwenden.

9.3 Artenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund bestimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologischen Funktionen behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Darüber hinaus bleibt anzumerken, auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und damit Habitate werden bewahrt. Sowohl Hecken als auch Gehölz bleiben bestehen. Auch ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit erhöhtem Parkaufkommen zu rechnen, sodass die Störung von Arten nicht zunimmt. Durch Entsiegelung und eine neue Grünfläche werden Habitate geschaffen. Auch kann der Boden seine Funktionen durch die Entsiegelung wieder erfüllen. Im Ergebnis werden durch die Planung positive Effekte für Natur und Landschaft erzielt.

Aufgrund der Ortslage sind innerhalb des Plangebietes siedlungstolerante Arten zu erwarten. Von den vorhandenen Verkehrsanlagen bzw. Siedlungsgebiet gehen bereits Störwirkungen aus. Die bestehenden Wirkungen überlagern die Wirkungen, welche vom Baugeschehen selbst ausgehen, sodass die baubedingten Wirkungen nicht über die Plangrenzen hinaus wirken – die Ermittlung der Auswirkungen beschränkt sich auf den Planungsraum. Das Vorhaben liegt außerhalb von Schutzgebieten (Auflistung s. Kapitel 5.1, Punkt 4).

Durch das Vorhaben werden die Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen durch die künftige Nutzung des Gebietes durch den Menschen werden sich gegenüber den vorhandenen Störungen durch die rezente Nutzung nicht erhöhen.

Es sind derzeit keine anderen Pläne und Projekte bekannt, durch welche die Wirkungen des hier dargestellten Vorhabens verstärkt werden oder deren Wirkungen durch dieses hier zu Prüfung stehende Vorhaben verstärkt werden, sodass kumulierte Beeinträchtigungen von geschützten Arten ausgeschlossen werden können.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Lebensräume nach Anhang I. Daher ist eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen. Bei den Arten der Anhänge II und IV wurde anhand von Verbreitungskarten (BfN: Berichtsdaten 2019) und Lebensraumansprüchen nach Überschneidungen mit der Vorhabenfläche gesucht. Rotbauchunke, Kammmolch, Windelschnecken, Käferarten, sowie Libellen, Feuer- und Scheckenfalter kommen aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht im Vorhabengebiet vor. Potenzielle Fledermausquartiere bleiben von der Planung unberührt, weitere Säuger des Anhangs II sind nicht betroffen. Auch eine Beeinträchtigung aller aquatischen Arten kann hier ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV (Moorfrosch, Kleiner Wasserfrosch sowie Zauneidechse) finden zwar im Eingriffsbereich kein Habitat. Allgemein könnten wandernde Arten des Umfeldes aber in den Wanderungszeiträumen vorkommen. Daher ist die Beeinträchtigung durch Baugruben (Fallenwirkung) auszuschließen. Mittels der Einhaltung eines Bauzeitraumes von **Juni bis Februar** ist dies gewährleistet. Sollte der Bauzeitraum außerhalb dieser Zeit liegen, ist das tägliche Verschließen etwaiger Gruben zu garantieren.

Im Ergebnis sind somit durch die Planung keine wesentlichen Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Arten zu erwarten.

Vorsorglich wird sichergestellt, dass Gehölzbeseitigungen generell nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen sind. Alternativ ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass keine ggf. in den Gehölzen brütenden Vögel beeinträchtigt werden.

9.4 Klimaschutz

Auch die Bauleitplanung soll gem. § 1 (5) S. 2 BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht.

Festsetzungen im Bebauungsplan können nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Gleichwohl sind auch klimaschützende Belange in der Abwägung für die Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung finden sich im Festsetzungskanon des BauGB vielfältige Ansatzpunkte.

Da der Bebauungsplan aber im Ganzen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält, kann über die Festsetzung u.a der Art und des Maß der baulichen Nutzung und der Baugrenzen auf energetisch relevante Größen, wie z.B. die Kompaktheit der Gebäude, Einfluss genommen werden. Als positiv wirkende klimarelevante Festsetzungen können im vorliegenden Fall insbesondere:

- die Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit
- die Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung) und
- die Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung wirken.

Die vorliegende Bauleitplanung setzt damit den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

10 VER- UND ENTSORGUNG UND SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Wasserversorgung

Die Gemeinde Groß Stieten gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar (ZvWis). Die Trinkwasserversorgung kann durch den Zweckverband Wismar sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Groß Stieten gehört zum Verbandsgebiet des Zweckverbandes Wismar. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Innerhalb der Ringstraße verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitungen an die sowohl die Bauflächen als auch der Parkplatz angeschlossen werden sollen.

Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt im Plangebiet dem Zweckverband Wismar. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder gesammelt und in die vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen in Groß Stieten wird über die zentrale Abwasserversorgung der Vorflut zugeleitet.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der E.DIS.AG gesichert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann über das öffentliche Trinkwassernetz des ZvWis sichergestellt werden. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Löschwasserentnahmestellen sollten eine Löschwasserentnahme gemäß DVGW W 400-1 (A) von mindestens 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden ermöglichen. In der Ringstraße liegen Unterflurhydranten. Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Rohrnetzes - während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung (Grundbelastung) gewährleistet sein – können diese als Löschwasserentnahmestellen benannt werden. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Groß Stieten und dem Zweckverband Wismar vom 23.05./30.05.2017 als gesichert. Zwei Hydranten wurden mit 48 m³/h bzw. 96 m³/h eingestuft.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

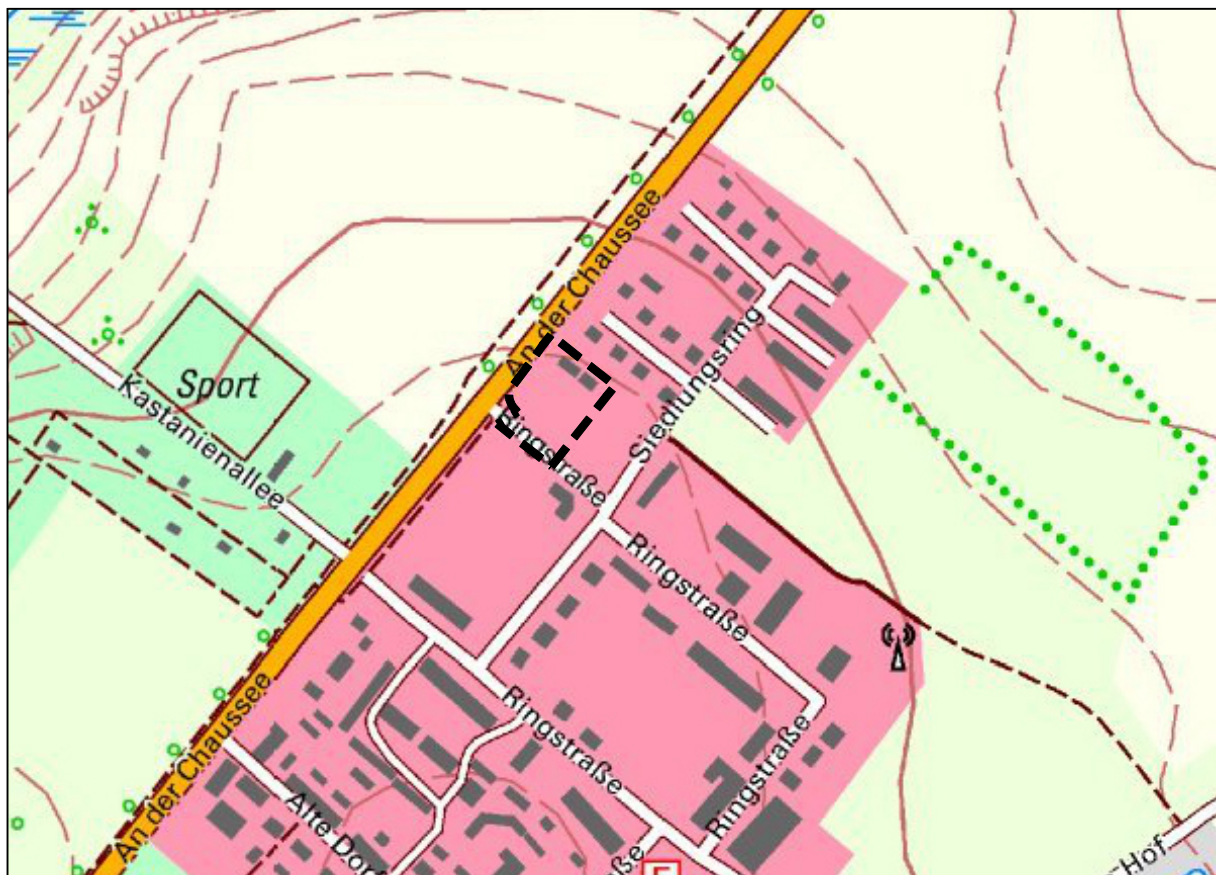
11 STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	
Allgemeines Wohngebiet	1.335 m ²
Grünfläche	225 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	559 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	846 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	307 m ²
Gesamt	3.271 m²

Gemeinde Groß Stieten

Bebauungsplan Nr. 6

"Parkplatz"



Übersichtsplan

Quelle: Digitale Topographische Karte

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. PlanzV)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Parkplätze



Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



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



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

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



LPB III

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

16/105 Flurstücksnummer

o Grenzpunkte

— Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzung

1 Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

2 Bauweise

Im Rahmen der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche wird mit *Prunus cerasifera* `Nigra` in Form von Kleinbäumen als strukturgebende Überhälter sowie folgenden Ziergehölzen bepflanzt:

- *Amelanchier lamarckii* (Str., 3x v. i. C., Höhe 80-100cm)
- *Chaenomeles x superba*-H. `Pink Lady` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.* `Mont Rose` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Deutzia x hybr.* `Tourbillon Rouge` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)
- *Euonymus fortunei* `Variegatus` (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Rosa glauca* (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Stephanandra incisa* `Crispa` (Str., 2x v. m. TB, Höhe 20-30cm)
- *Syringa vulgaris* `Schöne von Moskau` (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- *Weigela* `Nana Variegata` (Str., 2x v. i. C., Höhe 40-60cm)

Die Gehölze sind nach Art des Schnittes/Pflege, Höhe und Wuchs gestaffelt anzupflanzen, um ein harmonisches Bild, eine vereinfachte Pflege sowie Sichtfreiheiten für den Verkehr zu erhalten.

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

Zur Ergänzung wird eine lineare Anpflanzung mit folgenden Gehölzen und Qualitäten vorgesehen:

- Berberis x frikartii `Verrucandi` (Str., i. C. oder m. DB, Höhe 40- 50cm)
- Cornus alba `Kesselringii` (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)
- Philadelphus coronarius `Aureus` (Solitär., 3x v. i. C., Höhe 60-80cm)
- Rosa multiflora (Str., 2x v. i. C., Höhe 60-100cm)

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

Die vorhandenen Bäume und Sträucher auf dieser Fläche sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, und Schlafräume sind auf die vom Straßenverkehrslärm abgewandten Seiten zu orientieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind ersatzweise die unter Ziffer 6.2 und 6.3 festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- 6.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 6.3 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 41 09 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen.
- 6.4 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

HINWEISE

(1) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) zu benachrichtigen.

(3) Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle.

(4) Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Gehölzbeseitigungen sind generell nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Alternativ ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass keine ggf. in den Gehölzen brütenden Vögel beeinträchtigt werden. Die biologischen Baubegleitung ist entsprechend zu protokollieren. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fallenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

(5) Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV vorbereitet werden. Gefährliche Abfälle sind je-weils getrennt zu halten.

Materialien mit 10 % und mehr Bauschutt sind kein Boden und ebenfalls zu entsorgen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

(6) Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

(7) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Bei verdichtungsempfindlichen Böden ist auf die Verwendung von Baggermatten zu achten.

(8) Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3

Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.