

Beschlussvorlage Gemeinde Ventschow	Vorlage-Nr: VO/GV11/2021-0693 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 03.05.2021 Einreicher: Bürgermeister
Federführend: Bauamt	
Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See" sowie Stellungnahme zum Vorentwurf zur 2. Änderung des F-Planes der Gemeinde Jesendorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	17.05.2021
Gremium	
Gemeindevertretung Ventschow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohn- und Ferienhaussiedlung am Tramser See“ sowie dem Vorentwurf zur 2. Änderung des F-Planes der Gemeinde Jesendorf zuzustimmen.
Die Gemeinde Ventschow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Jesendorf die Siedlungslücke zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Bebauung in der Ortslage Trams zu schließen. Durch das Schließen der Siedlungslücke erfährt der gesamte Ort eine städtebauliche Aufwertung. Mit der Errichtung von Wohngebäuden soll auf die Wohnflächennachfrage in der Gemeinde reagiert werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, mit der Errichtung von Ferienhäusern die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln. Die Nutzungen zum Dauer- und Ferienwohnen sollen räumlich voneinander getrennt werden. Gleichzeitig soll jedoch durch eine gemeinsame Erschließung ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen. Es sind ca. 10 Einzelhäuser für das Dauerwohnen geplant. Zudem sollen 14 Ferienhäuser realisiert werden. Gleichzeitig soll mit der 2. Änderung des F-Planes die touristische Nutzung des Tramser Sees entwickelt und Wohnraum für Familien und Pendler geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Auszug Vorentwurf B-Plan sowie Vorentwurf 2. Änderung F- Plan

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	

Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Denkmalschutz

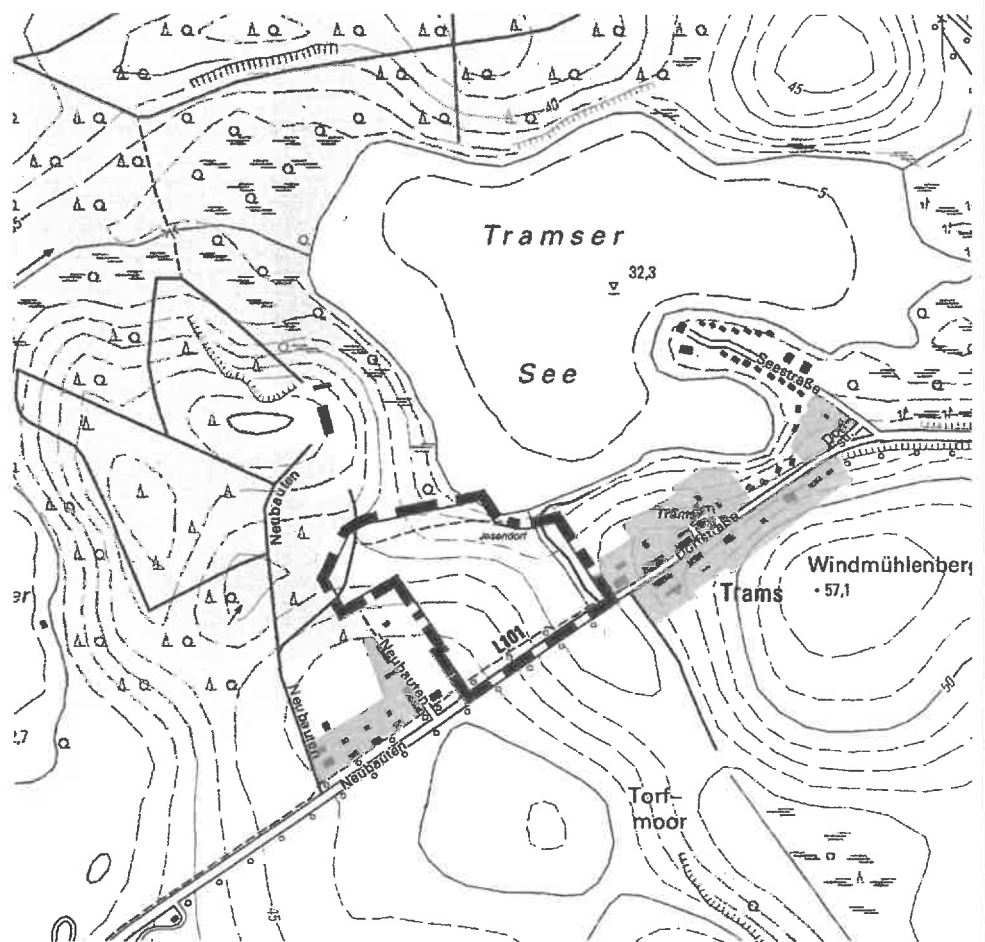
- (12) Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang vom bis zum an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln und auf der Internetseite des Amtes Neukloster-Warin bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf, ist am wirksam geworden.

Jesendorf, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE JESENDORF

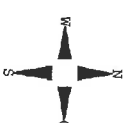
2. Änderung des Flächennutzungsplanes

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 25.03.2021

GEMEINDE JESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf



Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauanordnungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenerordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

W Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SO Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Feriensiedlung (§ 10 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Dauer- und Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. Nr. 3 BauGB)

P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche "Parkplatz Tramsee"

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünflächen

Badeplatz / Liegewiese

Abstandsgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Höhenlinie

Weitere Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Wochenendausgangsbereich

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Landesstraße

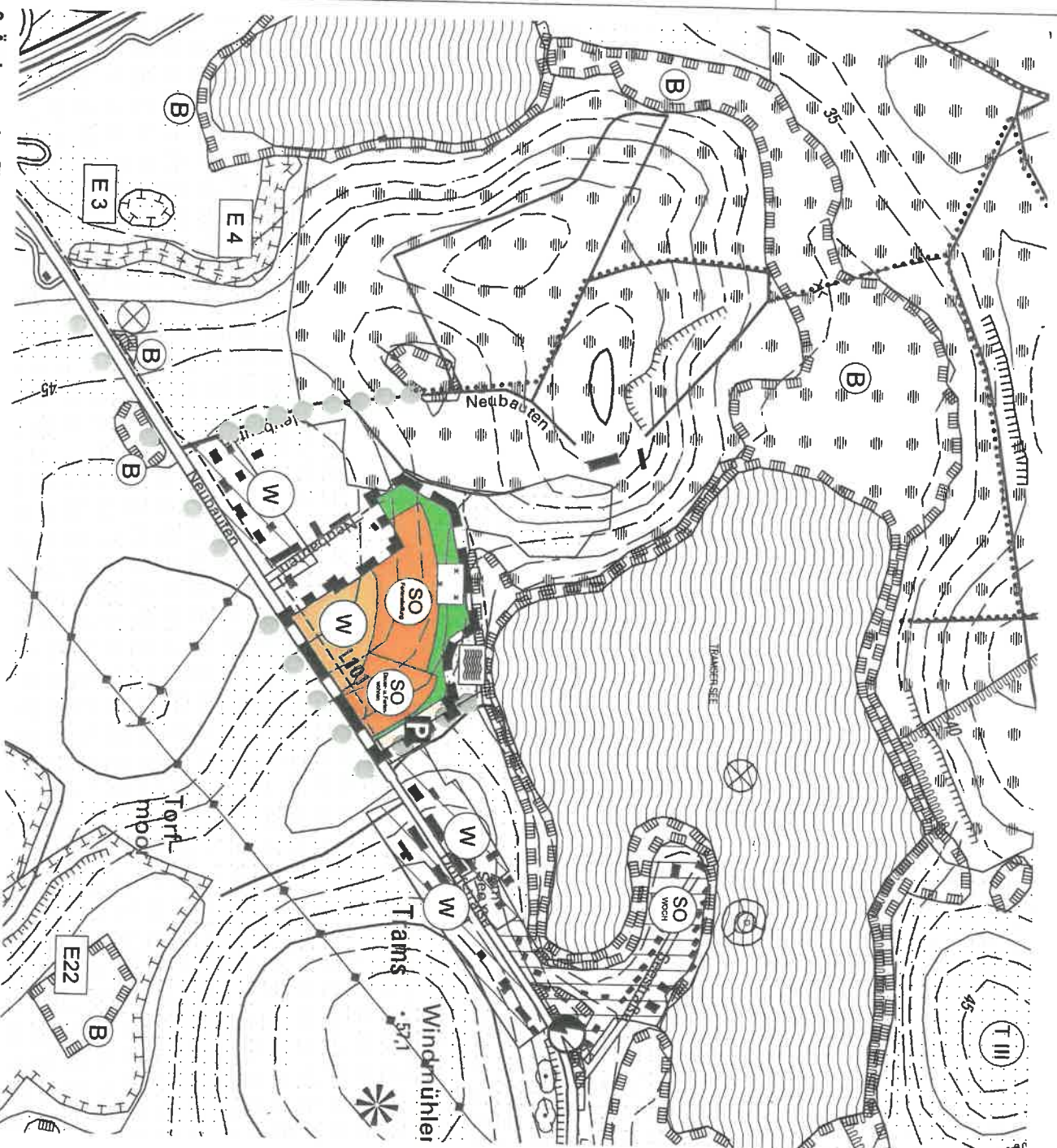
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Erhalten von Großgrün
-  Erhalten von Heckpflanzungen
-  vorhandene Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Bundesautobahn A 241

Darstellungen ohne Normcharakter

-  Aussichtspunkt

Nachrichtliche Übernahme

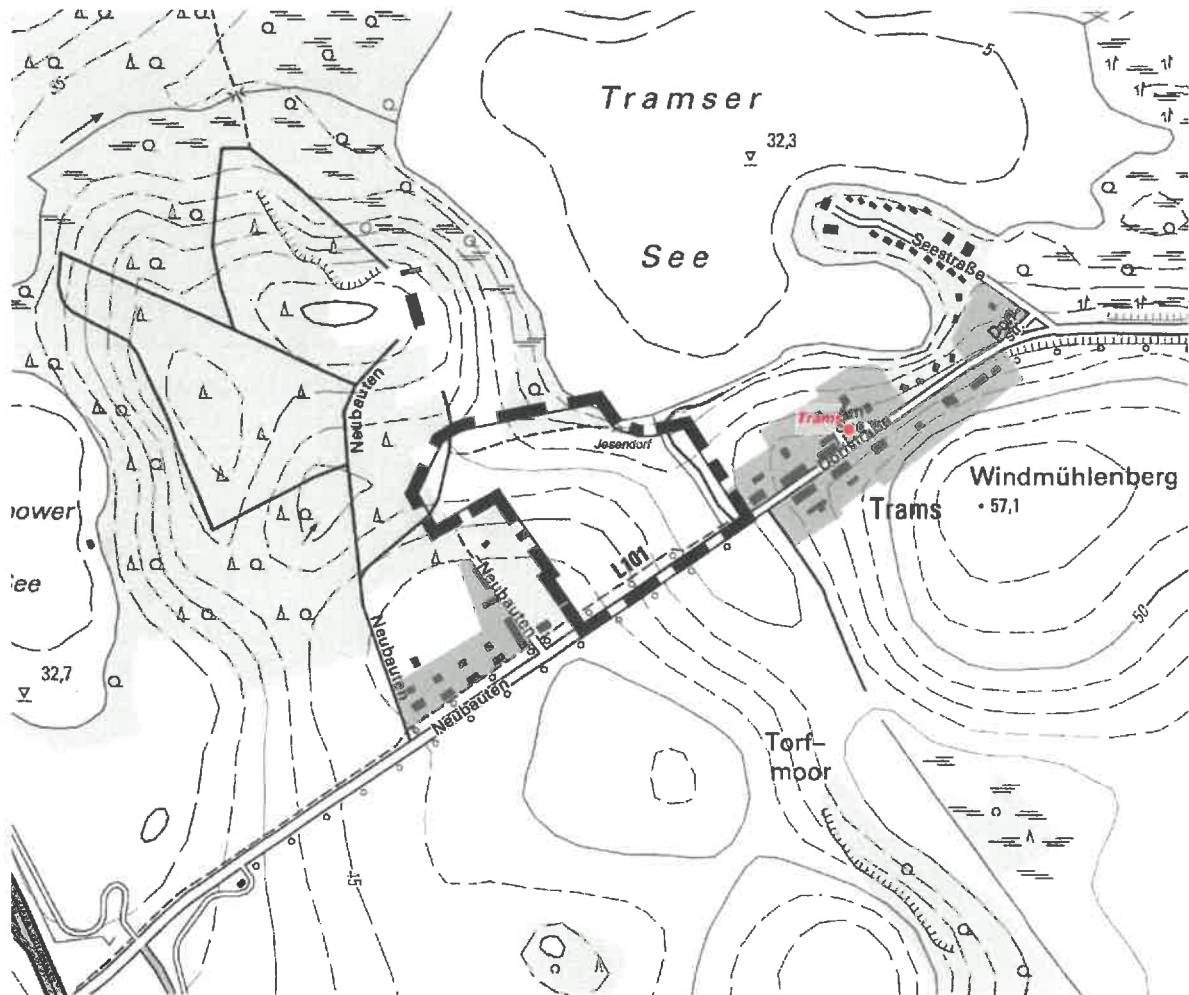
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
-  Biotop
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzonen III
-  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Altlastenverdachtsfläche



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf

Änderungsbereich:

Sondergebiet „Feriensiedlung“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

GEMEINDE JESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 25.03.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung	2
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	3
2.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
2.2 Inhalt der Planänderung	4
3. Immissionsschutz	5
4. Erschließung	5
5. Planungskosten	5
6. Sonstiges	6
Teil 2 - Umweltbericht	
1. Einleitung	7
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	7
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	8
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.2 Schutzgut Wasser	11
2.3 Schutzgut Fläche	11
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.5 Schutzgut Klima/Luft	12
2.6 Schutzgut Mensch	13
2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	13
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter	14
2.10 Kumulierung mit anderen Planungen	14
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	14
3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	15
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4. Zusätzliche Angaben	16
4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	16
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
6. Quellen	18

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Jesendorf hat am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Feriensiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Nähe des südwestlichen Ufer des Tramser Sees zu schaffen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von (sonstigen) Sondergebieten nach § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO vorbereitet.

Die Gemeinde Jesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 1. Änderung aus dem Jahr 2014. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig werden ein Sondergebiet, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, ein Sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO, eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, eine Grünfläche „Abstandsgrün“ und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes plant die Gemeinde Jesendorf die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln und Wohnraum für Familien und Pendler zu schaffen. Zudem soll die Ortslage Trams städtebaulich aufgewertet werden, indem die bestehende Siedlungslücke geschlossen wird, so dass die Ortslage zukünftig als im Zusammenhang bebaute Siedlung erfahrbar wird.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf und der Bebauungsplan Nr. 8 der „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ (im Planverfahren) bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen

Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 2. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Weitere Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, vom 25.03.2020 sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Westen der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusentwicklungsraum, als strukturschwacher ländlicher Raum sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Warin und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusentwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden.

Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.¹

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Jesendorf die Siedlungslücke zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Bebauung in der Ortslage Trams zu schließen. Durch das Schließen der Siedlungslücke erfährt der gesamte Ort eine städtebauliche Aufwertung. Mit der Errichtung von Wohngebäuden soll auf die Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde reagiert werden. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde, mit der Errichtung von Ferienhäusern die touristische Nutzung des Tramer Sees zu entwickeln. Die Nutzungen zum Dauer- und Ferienwohnen sollen räumlich voneinander getrennt werden. Gleichzeitig soll jedoch durch eine

¹ Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

gemeinsame Erschließung ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen. In einem Teilbereich sind sowohl Dauerwohnen als auch Ferienwohnen vorgesehen.

Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien, Pendler und Ferienhausbewohner dar. Zu nennen sind hier der Anschluss an die Autobahn 14, die Wismar mit Schwerin verbindet, und die geringe Entfernung von nur ca. 10 km zum Grundzentrum Warin. Mit dem Tramser See befindet sich zudem ein Ort der Naherholung in der Gemeinde. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten verzeichnet die Gemeinde ein erhöhtes Interesse an Wohnraum sowohl von Einheimischen als auch von Auswertigen. Insbesondere für Pendler ist die Verbindung aus ländlicher Lage und guter verkehrlicher Anbindung attraktiv.

Die Gemeinde Jesendorf reagiert mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren besteht inzwischen Handlungsbedarf in der Siedlungsentwicklung. Geeignete Flächen für die Wohnraumausweisung konnten weder im Gemeindehauptort Jesendorf, noch im Innenbereich anderer Ortslagen gefunden werden. Es befinden sich keine geeigneten Flächen im Eigentum der Gemeinde und keine freien Baugrundstücke in bestehenden Bebauungsplänen. Als städtebaulich geeignetste Fläche kann mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Siedlungslücke in der Ortslage Trams geschlossen werden. Hier gibt es einerseits einen Investor, der das Gebiet entwickeln möchte und andererseits kann eine Siedlungslücke geschlossen werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann.

Weiterhin soll mit der Errichtung von Ferienhäusern auch der Tourismus in der Gemeinde gefördert werden. Dadurch kann ein zusätzliches Standbein der lokalen Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dies greift auch den bestehenden Charakter der Ortslage Trams auf, die bereits von Wochenendhäusern entlang der Seestraße geprägt ist.

2.2 Inhalt der Planänderung

Der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB), Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 soll mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf umgewidmet werden. Zukünftig wird eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO), ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriensiedlung“ (§ 10 Abs. 4 BauNVO), ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ (§ 11 BauNVO), eine Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen.

Als auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen sind die landwirtschaftliche Nutzung im Südosten des Gebietes und die Landesstraße 101 identifiziert worden.

Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Zur Berücksichtigung der Immissionsquelle Landesstraße 101 hat die Gemeinde Jesendorf eine schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 8 beauftragt.

Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt für den Bebauungsplan Nr.8 mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche, für deren Bestimmung der Nachtzeitraum maßgebend ist. Das Plangebiet liegt überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II. Der Lärmpegelbereich II beginnt ab einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenmitte.

Die Geräuschemissionen durch den Verkehr überschreiten die Orientierungswerte der DN 18005 für Ferienhausgebiete tags und nachts um 1 dB. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte tags und nachts um 6 dB überschritten. Durch Festsetzungen zum Lärmschutz können gesunde Wohnverhältnisse in dem Bebauungsplan Nr. 8 gewährleistet werden.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über an die Landesstraße 101 anbindende Planstraßen. Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in dem Plangebiet sichergestellt. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren werden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene durchgeführt.

5. Planungskosten

Die Planungskosten der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

6. Sonstiges

In dem Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf sind keine Bau- und Kunstdenkmale und nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ebenso sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sowie der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. So ist es z. B. nicht notwendig bzw. sinnvoll, im Flächen-nutzungsplan-verfahren einen Umweltbericht aufzustellen, für den bereits in einem parallelen Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht aufgestellt wird (zur Vermeidung von Mehrfach-planungen). Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusammenfassend darzulegen oder aber auf Bereiche zu begrenzen, die nicht bereits auf anderer Ebene untersucht werden (sog. Abschichtungsregel).

Die hier betrachtete 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ in der Gemeinde Jesendorf. Diese Planungen werden parallel erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend dargestellt.

Hinweis: Aufgrund der parallel Bearbeitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird teilweise auf die Terminologie des Bebauungsplanes zurückgegriffen, sofern hier schon vertiefende Erkenntnisse vorliegen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Trams unmittelbar an der Landesstraße 101. Nordöstlich schließen Wohngebäude an das Plangebiet an. Außerdem gibt es Wochenendhäuser entlang der Uferlinie des Tramser Sees. Prinzipiell wird mit dem B-Plan eine größere Lücke zwischen zwei Ortsteilbereichen gefüllt.

Etwa 50m nördlich der geplanten Baufelder befindet sich der Tramser See, welcher in diesem Bereich eine Badestelle und eine Steganlage aufweist. Nördlich und nordwestlich grenzen Waldbereiche an.

Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Feriensiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südwestlichen Ufer des Tramser Sees geschaffen werden. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von Allgemeinden Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von (sonstigen) Sondergebieten nach § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO vorbereitet.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg trat am 31.08.2011 in Kraft. Es wurde aus dem Landesraumentwicklungsprogramm entwickelt und enthält Ziele und Grundsätze zur langfristigen räumlichen Entwicklung der Region.

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Osten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusentwicklungsraum, als strukturschwacher ländlicher Raum sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Warin und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusentwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden. Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich

Die Planungsziele stehen den Zielen der Raumordnung somit nicht entgegen.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)/ Landesinformationssystem (LINFOS)

Es erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der relevanten Umweltinformationen aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) und dem Landesinformationssystem (LINFOS), in dem die Umweltdaten des GLRP als digitale Information aufgearbeitet sind.

Die grundlegenden Informationen sind nachfolgend zusammengefasst:

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Landschaftszone des „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (Naturraumnummer 403) zuordnen.

Boden

Die vorherrschende Bodenart des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte Sande. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2) bewertet.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach LINFIOS-Datenbank überwiegend <2m. In den südlichen Randbereiche werden Grundwasserflurabstände bis > 10m angegeben. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Landesinformationssystem als „hoch bis sehr hoch“ eingestuft.

Erholung, Landschaftsbild, Unzerschnittene Lebensräume

Der Landschaftsbildraum für das Gebiet (Kleinseenlandschaft um Jesendorf und Ventschow) wird mit sehr hoch bewertet.

Als landschaftlicher Freiraum besitzt der Planbereich aufgrund der Nähe zur Landesstraße und zur Ortslage von Tramm keine Bedeutung.

Nördlich grenzen Landschaftliche Freiräume der Kategorie 2 (600-1199ha) an. Hierzu gehören auch schon die nördlichen Randlagen des Plangebietes.

Maßnahmen aus dem GLRP

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend sind Flächen zur Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten dargestellt. Für den Tramser See wird die Verbesserung der Wasserqualität angestrebt.

1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Alle Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten.

Im Umfeld dieser Änderungsbereiche sind die folgenden Schutzgebiete vorhanden.

Internationale Schutzgebiete

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2136-302 Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee - Entfernung > 5000 m
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA DE 2235-402 Schweriner Seen)
– Entfernung > 3500 m

Aufgrund der Entfernung der Planung zu den Schutzgebieten sowie der bestehenden Vorbelastungen werden hier erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Auf FFH-Vorprüfungen wird im vorliegenden Fall verzichtet.

Nationale Schutzgebiete

Im planungsrelevanten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler Bedeutung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich nach der LINFOS-Datenbank mehrere geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um Uferbereiche des Tramser Sees, einschließlich eines Quellwaldbereiches unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches. Etwa 100m westlich des Plangebietes befindet sich innerhalb der hier vorhandenen Waldflächen ein geschütztes Kesselmoor.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Auseinandersetzung mit ggf. vorhandenen mittelbaren Beeinträchtigungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von keinen Beeinträchtigungen ausgegangen. Die geschützten Biotopstrukturen befinden sich bereits aktuell in einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Die Verdichtung der Nutzung wird von keiner signifikanten Erhöhung der Störungen ausgegangen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der Satzungsänderung werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich eintretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend betrachtet und bewertet. Dabei wird auf die Aussagen bzw. Ergebnisse des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf zurückgegriffen.

2.1 Schutzgut Boden

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, welche mit der zweitniedrigsten Wertstufe (Stufe 2 – mittel bis hoch) bewertet wurden.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Bodens durch Versiegelung und Überbauung (siehe Punkt 3.2). Entsprechend gültiger Vorgaben wird ein vollständiger Funktionsverlust im Bereich der bebauten Vorhabenbereiche bilanziert.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Bodenstrukturen und

Schichtung bleiben überwiegend unverändert. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu lokalen Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt.

2.2 Schutzgut Wasser

Im Gebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Nahbereich (etwa 50m Entfernung zu den Baufeldern) befindet sich der Tramser See. Der Grundwasserflurabstand beträgt überwiegend <2m.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung von Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Durch das Planvorhaben wird die Grundwassersituation nicht wesentlich verändert oder beeinträchtigt. Das anfallende Niederschlagswasser der unbefestigten Flächen kann weiterhin vor Ort versickern.

Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über Regenwasserleitungen in den östlichen Entwässerungsgraben einzuleiten. Der Graben stellt die Vorflut für den Tramser See dar. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist wegen der nur schwachen Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht möglich.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Grundwasserneubildung wird insgesamt nicht eingeschränkt, da auch das abgeleitete Wasser im Nahbereich verbleibt und zur Grundwasserneubildung beiträgt. Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Wasser kann gegenüber dem aktuellen Bestand als mäßig bis gering bezeichnet werden.

2.3 Schutzgut Fläche

Die mit der Planung beanspruchte Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und dem Landesinformationssystem herrschen im Gebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Auswirkungen des Vorhabens

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem Flächenverlust von Ackerland. Hierbei handelt es sich zwar um intensiv genutzte Ackerflächen, jedoch nicht mit besonders hohem Ertragspotenzial (Sandacker).

Lagemäßig ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Siedlungsbereichen und der Landesstraße stark vorbelastet.

Der (Biotop) Verlust ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung (Büro: STADT LAND FLUSS, Rabenhorst, Stand 12.03 2021) durchgeführt. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen (z. B. Gebäude, offene Flächen, Gehölze) im Gelände betrachtet. Es wird keine systematische Kartierung der einzelnen Artengruppen durchgeführt. Jedoch werden potentielle Lebensstätten (z. B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen (Biotopkartierung 2020) und der am 29.01.2021 ergänzend durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

Bauzeitenregelung zugunsten Bodenbrüter

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in ebenen Teilflächen des Ackers brütenden Arten Feldlerche und Schafstelze vor dem 20.03. oder ab dem 01.08. Bauarbeiten in der Brutzeit der Arten sind nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn, also im Winterhalbjahr bis zum 1.3. erfolgt ist und die Flächen anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationslos gehalten werden.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung weiterer vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Auch für die Artengruppe die Artengruppen Amphibien und Reptilien sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) nicht erforderlich. Vorsorglich wird folgende Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen möglichst vermieden werden. Gräben und Gruben sind schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) sind vorher aus den Gräben und Gruben zu entfernen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Schutzziele für das Schutzgut Klima/Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, insbesondere die Durchlüftungs-, Regenerations-, und Austauschfunktion.

Detaillierte Angaben zur Luftqualität und zur lokalklimatischen Situation im Plangebiet liegen nicht vor. Das Gebiet besteht überwiegend aus einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche, die im abgeernteten, vegetationsfreien Zustand klimabelastende

Wirkungen besitzt. Dazu gehören insbesondere eine starke Aufheizung, ausgeprägte Temperaturamplituden mit deutlicher nächtlicher Abkühlung, Windfeldveränderungen sowie erhöhter Staubabrieb.

Lediglich zwischen der Aufwuchsphase bis zur Ernte der Ackerpflanzen könnten die Äcker abhängig von der Anbauart eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet haben.

2.6 Schutzgut Mensch

Die geplanten Bauflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Gebiet hat derzeit keine Erholungseignung.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung und im Hinblick auf die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld, Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Vielmehr handelt es sich um eine Planung, welche hinsichtlich des Schutzgutes als positiv zu beurteilen ist. Als Wohnbereich bzw. Ferienhausbereich unweit des Tramser Sees, weist das Plangebiet eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich der nahen Landesstraße sind dabei die notwendigen schalltechnischen Werte im Gebiet einzuhalten. Die Gemeinde Jesendorf hat eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg (Rostock, 04.11.2020) für den Bebauungsplan Nr. 8 erarbeiten lassen. Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind demzufolge als nicht erheblich einzustufen.

2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Schutzziel ist die Erhaltung des Landschaftsbildes in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Bodennutzung (kaum Strukturmerkmale) geprägt. Westlich und östlich befindet sich vorhandener Siedlungsraum. Nördlich befindet sich freier Landschaftsraum mit vorhandenen Waldgebieten und dem Tramser See.

Auswirkungen des Vorhabens

Zusammenfassend lässt sich das Landschaftsbild im Plangebiet selbst als eher geringwertig beurteilen, es grenzt nördlich aber an einen wertvollen Landschaftsraum an. Der Natürlichkeitsgrad für diese Bereiche ist ebenfalls nur als gering einzuschätzen.

Mit der Überplanung der Ackerflächen wird die Fläche optisch zwar stark verändert, das Landschaftsbild klein- und großräumig aber nicht maßgeblich negativ verändert. Die nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen bieten zudem einen natürlichen Sichtschutz und schirmen das Plangebiet gegenüber dem strukturreichen wertvolleren Landschaftsraum ab.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben insgesamt gering und nicht erheblich.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen von Voruntersuchungen keine Bodendenkmale nachgewiesen worden.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Dementsprechend sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Für das Vorhaben sind insb. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränkt die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Jedoch bleiben Versiegelungen insgesamt sehr gering. Vielmehr wird eine dauerhafte Vegetationsdecke geschaffen.

2.10 Kumulierung mit anderen Planungen

Derzeit sind in der Gemeinde Jesendorf keine weiteren Planungen vorgesehen. Eine Berücksichtigung kumulierender Wirkungen entfällt.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwandlung von Ackerflächen. Die Gehölz- bzw. Grünstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen unterbleiben.

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Die Ackerflächen werden weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie besitzen weiterhin nur eine geringe Biotop- und Habitatqualität.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Jesendorf beabsichtigt die bestehende Siedlungslücke in der Ortslage Trams zu schließen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusentwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden.

Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.²

Bezüglich der geplanten Entwicklung fanden bereits Abstimmungen mit dem Amt für Landesplanung und Raumordnung Westmecklenburg (AfRL WM) statt. Die Gemeinde hat sich daraufhin mit den vom Amt dargelegten Fragestellungen auseinandergesetzt. Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien, Pendler und Touristen dar. Zu nennen sind hier der Anschluss an die Autobahn 14, die Wismar mit Schwerin verbindet, und die geringe Entfernung von nur ca. 10 km zum Grundzentrum Warin. Mit dem Tramser See befindet sich zudem ein Ort der Naherholung in der Gemeinde. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten verzeichnet die Gemeinde ein erhöhtes Interesse an Wohnraum sowohl von Einheimischen als auch von Auswertigen. Insbesondere für Pendler ist die Verbindung aus ländlicher Lage und guter verkehrlicher Anbindung attraktiv. Heraus begründet sich auch der erhöhte Eigenbedarf der Gemeinde Jesendorf.

Die Gemeinde Jesendorf reagiert mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Durch den Verzicht auf

² Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren besteht inzwischen Handlungsbedarf in der Siedlungsentwicklung. Geeignete Flächen für die Wohnraumausweisung konnten weder im Gemeindehauptort Jesendorf, noch im Innenbereich anderer Ortslagen gefunden werden. Es befinden sich keine geeigneten Flächen im Eigentum der Gemeinde und keine freien Baugrundstücke in bestehenden Bebauungsplänen. Als städtebaulich geeignetste Fläche kann mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Siedlungslücke in der Ortslage Trams geschlossen werden. Hier gibt es einerseits einen Investor, der das Gebiet entwickeln möchte und andererseits kann ein städtebaulicher Missstand aufgelöst werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann.

Die Gemeinde hat sich nach Eingang der Antwort des AfRL WM auf die Planungsanzeige dazu entschlossen, den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des sonstigen Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnen zu verkleinern sowie in einem Bereich nur das Ferienwohnen zuzulassen. Dadurch wird die in der Planungsanzeige genannte Anzahl von 18 Wohnhäusern auf 10 in dem allgemeinen Wohngebiet verringert. 3 bis 4 weitere Wohnhäuser könnten in dem sonstigen Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen entstehen.

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Warin hat sich am 14.10.2020 mit den raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 8 auseinandergesetzt. Im Ergebnis sieht die Stadt Warin keine Beeinträchtigung ihres Grundzentrums in der Funktion als Zentraler Ort. Gegen die Planungen der Gemeinde Jesendorf bringt die Stadt Warin keine Einwände vor.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Luftbildauswertungen sowie Ortsbegehungen. Außerdem wurde auf gültige Rechtsvorschriften und Fachdaten zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im Rahmen des Vorentwurfes keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind bezüglich der Eingriffsbilanzierung notwendig. Ebenso ist von der Gemeinde ein geeigneter Ausgleich vorzuschlagen.

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Gemeinde Jesendorf und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. der Satzungsänderung.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Jesendorf.

Im Wesentlichen geht es um die Ergänzung von Wohnbau- und Ferienwohnflächen. Es wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“ im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 8 dargestellt und bewertet worden. Es erfolgen keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Es werden Ackerflächen für die zusätzliche Bebauung genutzt. Die Grün- und Gehölzstrukturen in den Randbereiche bleiben erhalten.

Deutlichste Beeinträchtigung ist die Flächeninanspruchnahme für die zusätzliche Bebauung. Es wurde hierfür eine anthropogen vorbelastete Fläche gewählt, die zwischen bestehender Bebauung liegt.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten von nationaler oder internationaler Bedeutung.

Ebenso liegen aus Sicht der Gemeinde keine mittelbaren Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (§ 20 NatSchAG M-V) vor.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen von Potentialabschätzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und bewertet. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird unter Einhaltung ggf. notwendiger Maßnahmen ausgeschlossen.

6. Quellen

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I, Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64

GRLP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008

LUNG 2018: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Link: <http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/FFH-Managementplanung/DE-2134-301-Kleingewaesserlandschaft-westlich-von-Dorf-Mecklenburg>; Informationen entnommen am 05.02.2018

LINFOS-Datenportal: www.gaia-mv.de

Gemeinde Jesendorf, den

Der Bürgermeister

liches entsprechende An-

n. § 86 Abs. 3 und § 84

Satteldächer, Walm oder bis 45° auszubilden. Die jeweiligen Hauptdachflächen glänzende rote, rot-rottonpfannen oder Doppel-

achgauben zulässig. Tra-
Gauben muss in Art und
aller Dachaufbauten darf
breiten.

ten ist ausschließlich die erblendmauerwerk sowie raunen, gelbbraunen und sadenflächen (kleiner als dnung von Holz mit gebro- Ebenso zulässig ist die it echtem Fachwerk. Die ließung des 1. Oberge- sind nur innerhalb eines

ssadenmaterialien ist mit
zung der Sonnenenergie
onsbeschichtung zu ver-

stellplätze für Abfallbehälter oder Holzzäunen zu

der Grundstücke auf der Grundstücksseite nur als einer Feldsteinmauer bis zu innerhalb von Hecken bis in Mauern sind zu bepflanzen.

nicht zulässig.
bis zu einer Größe von
beanlagen mit Leuchtfar-
unzulässig. Die Aufstel-

chen Festsetzungen ver-
A-V. Verstöße können mit

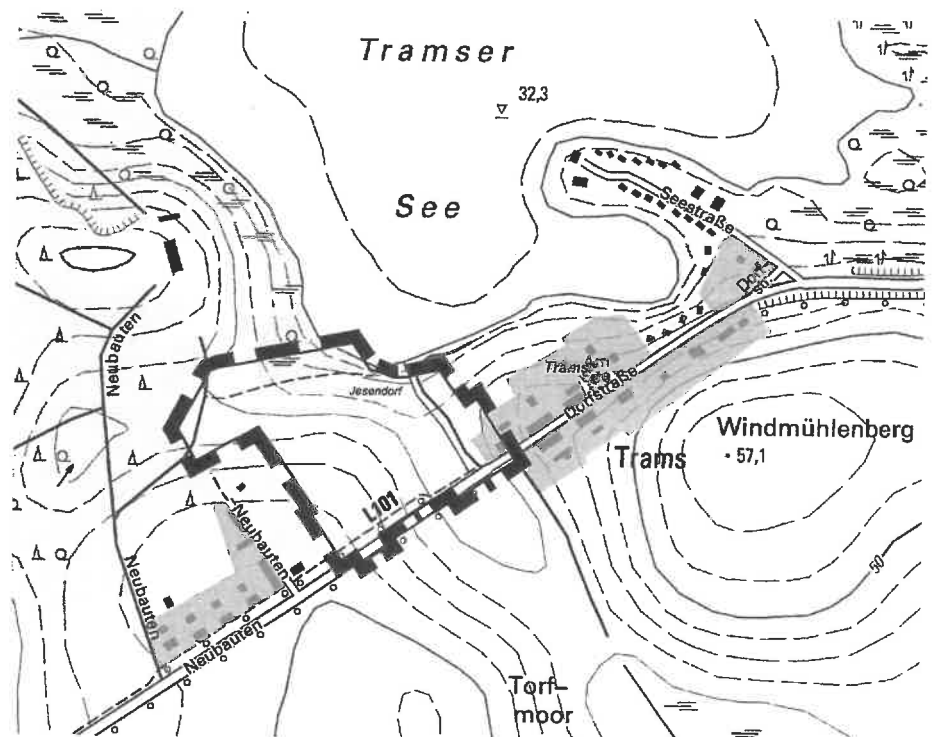
Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist am in Kraft getreten.

Jesendorf, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE JESENDORF

über den
Bebauungsplan Nr. 8
„Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“

umfassend die Flurstücke 28 (teilw.), 29 (teilw.), 30 (teilw.), 34, 35, 36, 37/2, 39/1 (teilw.), 39/2, 40/1 (teilw.), 40/2, 41/1, 42/2 (teilw.), 229/6 und 261/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Trams, begrenzt im Norden durch Wald, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung, im Süden durch die Landesstraße 101 und Kleingärten sowie im Westen durch Wald und Kleingärten

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 25.03.2021

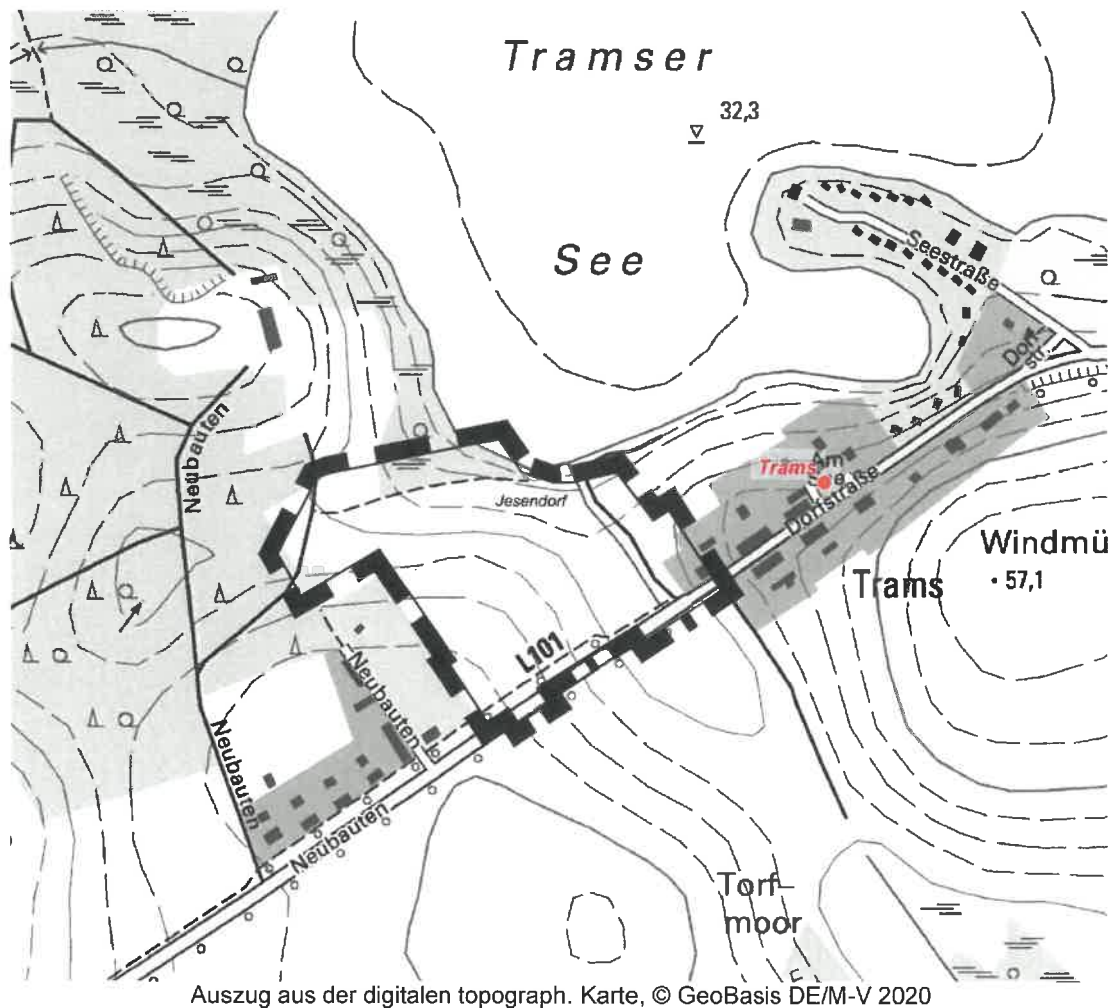


Nutzungsschablonen

WA	II O
GRZ 0,4	FH 9,5
DN 25° - 45°	E
SD, WD, KWD	

SO 1	I O
GRZ 0,3	FH 8,5
DN 25° - 45°	E
SD, WD, KWD	

SO 2	II O
GRZ 0,3	FH 8,5



SATZUNG DER GEMEINDE JESENDORF

über den Bebauungsplan Nr. 8
„Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“

begrenzt im Norden durch Wald, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung, im Süden durch die Landesstraße 101 und Kleingärten sowie im Westen durch Wald und Kleingärten

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 25.03.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Jesendorf
über den Bebauungsplan Nr. 8
„Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“

Inhalt	Seite
Teil A - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	12
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	12
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Immissionsschutz	14
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16
6. Sonstiges	16

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Jesendorf hat am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See“ beschlossen. Es wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohn- und Feriensiedlung auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südwestlichen Ufer des Tramser Sees zu schaffen. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie von (sonstigen) Sondergebieten nach § 10 Abs. 4 und § 11 BauNVO vorbereitet.

Die Gemeinde Jesendorf plant die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln und Wohnraum für Familien und Pendler zu schaffen. Zudem soll die Ortslage Trams städtebaulich aufgewertet werden, indem die bestehende Siedlungslücke geschlossen wird, so dass die Ortslage zukünftig als im Zusammenhang bebaute Siedlung erfahrbar wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburgs und nordöstlich des Schweriner Außensees. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesautobahn 14, die Schwerin mit Wismar verbindet. Zudem verfügt die Gemeinde über eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn 14. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Trams unmittelbar an der Landesstraße 101 und dem Tramser See. Die Ortslage Trams befindet sich ca. 2 km von der Ortslage Jesendorf entfernt. Die Landesstraße 101 verbindet die Bundesautobahn 14 mit der Bundesstraße 192. Die Gemeinde Jesendorf verfügt über eine verkehrlich günstige Anbindung an die Zentralen Orte in der Region, namentlich das Grundzentrum Warin, das Mittelzentrum Wismar und das Oberzentrum Schwerin.

Nordöstlich schließen Wohngebäude an das Plangebiet an. Außerdem gibt es Wochenendhäuser entlang der Uferlinie des Tramser Sees.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha und wird begrenzt im Norden durch Wald, im Osten durch Grünland und Wohnbebauung, im Süden durch die Landesstraße 101 und Kleingärten sowie im Westen durch Wald und Kleingärten. Er umfasst die Flurstücke 28 (teilw.), 29 (teilw.), 30 (teilw.), 34, 35, 36, 37/2, 39/1

(teilw.), 39/2, 40/1 (teilw.), 40/2, 41/1, 41/2 (teilw.), 229/6 und 261/2 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Trams.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2020

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Jesendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 1. Änderung aus dem Jahr 2014. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig werden ein Sondergebiet, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, und eine Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, dargestellt. Die Gemeinde Jesendorf beabsichtigt die bestehende Siedlungslücke in der Ortslage Trams zu schließen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem Flächenutzungsplan der Gemeinde Jesendorf

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Stand 25.03.2020, die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, © Landesamt für innere Verwaltung M-V, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesendorf in der aktuellen Fassung sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Osten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmeck-

lenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusedwicklungsraum, als strukturschwacher ländlicher Raum sowie teilweise als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege definiert. Die Gemeinde Jesendorf befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Warin und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des RREP WM ist es in den Tourismusedwicklungsräumen zusätzliche touristische Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazitäten sind bedarfsgerecht zu erweitern und die touristische Infrastruktur ist zu verbessern. In den strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotentiale gestärkt werden.

Das RREP WM sieht für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen vor, dass sie in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sofern Entwicklungsimpulse für das Umland zu erwarten sind und Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist, können größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen auch an Einzelstandorten zugelassen werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.¹

In der Antwort des Amtes für Landesplanung und Raumordnung Westmecklenburg (AfRL WM) auf die gemeindliche Planungsanzeige wurden einige Nachforderungen geäußert bzw. ergaben sich einige Fragen:

- Es ist ein Nachweis über den erhöhten Eigenbedarf zu erbringen.
- Handelt es sich bei der geplanten Wohnbauentwicklung um Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung oder wird vorrangig auf einen Zuzug von außen abgezielt?
- Verfügt die Gemeinde noch über weitere Innenbereichsflächen, die eine Wohnbauliche Entwicklung ermöglichen und bestehen seitens der Gemeinde Jesendorf über dieses Vorhaben hinausgehende Planungsabsichten mit Schwerpunkt Wohnungsbau?
- Aus welchem Grund wird diese Entwicklung im Ortsteil Trams und nicht im Gemeindehauptort Jesendorf angestrebt?
- Verfügt die Gemeinde über noch nicht realisierte Wohnbaupotentiale in rechtskräftigen Bebauungsplänen, von deren Umsetzung die Gemeinde aufgrund geänderter Planungsziele zukünftig absieht?
- Es ist nachzuweisen, dass das Grundzentrum Warin in seiner Funktion als Zentraler Ort durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht beeinträchtigt wird.

Die Gemeinde Jesendorf hat sich im Folgenden mit den geäußerten Nachforderungen und Fragen auseinandergesetzt:

¹ Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien, Pendler und Touristen dar. Zu nennen sind hier der Anschluss an die Autobahn 14, die Wismar mit Schwerin verbindet, und die geringe Entfernung von nur ca. 10 km zum Grundzentrum Warin. Mit dem Tramser See befindet sich zudem ein Ort der Naherholung in der Gemeinde. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten verzeichnet die Gemeinde ein erhöhtes Interesse an Wohnraum sowohl von Einheimischen als auch von Auswertigen. Insbesondere für Pendler ist die Verbindung aus ländlicher Lage und guter verkehrlicher Anbindung attraktiv. Heraus begründet sich auch der erhöhte Eigenbedarf der Gemeinde Jesendorf.

Die Gemeinde Jesendorf reagiert mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 auf die steigende Nachfrage nach Wohnbauland im Gemeindegebiet. Durch den Verzicht auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren besteht inzwischen Handlungsbedarf in der Siedlungsentwicklung. Geeignete Flächen für die Wohnraumausweisung konnten weder im Gemeindehauptort Jesendorf, noch im Innenbereich anderer Ortslagen gefunden werden. Es befinden sich keine geeigneten Flächen im Eigentum der Gemeinde und keine freien Baugrundstücke in bestehenden Bebauungsplänen. Als städtebaulich geeignetste Fläche kann mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine Siedlungslücke in der Ortslage Trams geschlossen werden. Hier gibt es einerseits einen Investor, der das Gebiet entwickeln möchte und andererseits kann ein städtebaulicher Missstand aufgelöst werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann.

Die Gemeinde hat sich nach Eingang der Antwort des AfRL WM auf die Planungsanzeige dazu entschlossen, den Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des sonstigen Sondergebietes für Dauer- und Ferienwohnen zu verkleinern sowie in einem Bereich nur das Ferienwohnen zuzulassen. Dadurch wird die in der Planungsanzeige genannte Anzahl von 18 Wohnhäusern auf 10 in dem allgemeinen Wohngebiet verringert. 3 bis 4 weitere Wohnhäuser könnten in dem sonstigen Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen entstehen.

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Warin hat sich am 14.10.2020 mit den raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 8 auseinandergesetzt. Im Ergebnis sieht die Stadt Warin keine Beeinträchtigung ihres Grundzentrums in der Funktion als Zentraler Ort. Gegen die Planungen der Gemeinde Jesendorf bringt die Stadt Warin keine Einwände vor.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Bebauung in der Ortslage Trams orientiert sich im Wesentlichen entlang der Landesstraße 101. Der Geltungsbereich stellt eine Siedlungslücke zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Bebauung in der Ortslage Trams dar. Der Ortscharakter wird städtebaulich ausschließlich von Wohngebäuden, Kleingärten und Wochenendhäusern geprägt. Weiterhin sind der Tramser See und die landwirtschaftlichen Nutzflächen prägend.

Mit dem Tramser See und der angrenzenden Waldfläche bietet die Ortslage Trams ideale Voraussetzungen für naturnahe Erholung. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine Badeanlage am Tramser See. Die natürliche Hanglage bietet zudem auch die Möglichkeit einer kulturellen Nutzung. In dem Nordwestlich angrenzenden Wald befindet sich auf einer Anhöhe die Ruine des Gutshauses eines ehemaligen Rittergutes.

Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Es ist hügelig und weist einen Höhenunterschied von bis zu 6 m auf. Der Geländeverlauf senkt sich nach Norden und Osten in Richtung zum Tramser See.

Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien, Pendler und Ferienhausbewohner dar.



Blick über das Plangebiet in Richtung des Tramser Sees



Blick über das Plangebiet in Richtung der Ruine des Gutshauses eines ehemaligen Rittergutes



Bestehender Fuß- und Radweg entlang der L 101



Blickrichtung Westen über das Plangebiet

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Jesendorf die Siedlungslücke zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Bebauung in der Ortslage Trams zu schließen. Durch das Schließen der Siedlungslücke erfährt der gesamte Ort eine städtebauliche Aufwertung. Mit der Errichtung von Wohngebäuden soll auf die Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde reagiert werden. Gleichzeitig beab-

sichtigt die Gemeinde, mit der Errichtung von Ferienhäusern die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln. Die Nutzungen zum Dauer- und Ferienwohnen sollen räumlich voneinander getrennt werden. Gleichzeitig soll jedoch durch eine gemeinsame Erschließung ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen.

Im städtebaulichen Konzept sind ca. 10 Einzelhäuser ausschließlich für das Dauerwohnen vorgesehen. Die Wohnbebauung befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Um Nutzungskonflikte mit dem Freizeitwohnen auszuschließen gibt es einen 5 bis 7 m breiten Zäsurgrünstreifen mit Aufwallung zwischen den Nutzungen. Innerhalb des Zäsurgrünes verläuft ein Fußweg durch das Plangebiet, der eine Wegebeziehung zwischen den Baugebieten darstellt. Im Nordwesten des Geltungsgebietes sollen 14 Ferienhäuser realisiert werden, die unmittelbar hinter einem Abstandsgrün an Wald und den Tramser See angrenzen. Für den östlichen Teilbereich ist die Mischung von Dauer- und Ferienwohnen vorgesehen. Auch dieser Bereich ist von den beiden übrigen durch ein Zäsurgrün mit Aufwallung getrennt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den Waldabstand von 30 m und den Gewässerschutzstreifen von 50 m. Eine Bebauung ist innerhalb der Schutzabstände nicht vorgesehen.

Festsetzungen

Für das allgemeine Wohngebiet WA werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA als nicht zulässig erklärt. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem bestehenden Ortscharakter der Ortslage Trams, der von Wohngebäuden und Wochenendhäusern geprägt wird.

In dem Sondergebiet SO 1 „Feriensiedlung“, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, sind Ferienhäuser zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen“, gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie Wohngebäude, die dem Dauerwohnen dienen, zulässig. Mit diesem Baugebiet wird die Besonderheit der kleinräumigen Mischung von Wohn- und Wochenendhäusern in der Ortslage Trams aufgegriffen.

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA je Einzelhaus höchstens zwei Dauerwohnungen zugelassen. In dem Sondergebiet SO 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Ferienwohnungen zulässig. In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Dabei kann es sich um zwei Dauerwohnungen, zwei Ferienwohnungen oder jeweils eine Dauer- und eine Ferienwohnung handeln.

Die Gebäude sollen in Orientierung an der bereits vorhandenen Bebauung in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus von 700 m² in dem allgemeinen Wohngebiet WA

und 800 m² in den (sonstigen) Sondergebieten SO 1 und SO 2 verhindert eine dem Ortscharakter widersprechende zu hohe Bebauungsdichte. Zudem wird sichergestellt, dass die Gemeinde Jesendorf die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichtet.

Für die Baugebiete wird eine maximale Sockelhöhe von 0,3 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk. In den festgesetzten (sonstigen) Sondergebieten SO 1 und SO 2 beträgt die zulässige Firsthöhe höchstens 8,5 m und in dem allgemeinen Wohngebiet WA höchstens 9,5 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Durch die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen soll das Einfügen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Um die Einbindung in die vorhandene Geländestruktur zu erreichen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren, sind innerhalb der Baugebiete zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 1,0 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestands Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll ausgeschlossen werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften unterstreichen das von der Gemeinde Jesendorf verfolgte städtebauliche Konzept und sind vor Allem in Anlehnung an die vorhandene Bebauung nordöstlich des Plangebietes getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine an das räumliche Umfeld angepasste Gestaltung der Wohn- und Feriensiedlung gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen, Gas- und Ölbehälter können das Erscheinungsbild eines ganzen Ortsteils negativ beeinflussen.

In den festgesetzten Baugebieten sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszubilden. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbierschwänze zulässig. Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachgauben zulässig. Trapezgauben sind unzulässig. Die Dacheindeckung der Gauben muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk. Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

Um eine Blendwirkung für die Umgebung auszuschließen, ist die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig. Die Kronen von Felssteinmauern sind zu bepflanzen. Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen sichert Sichtbeziehungen an den Grundstückszufahrten und dient somit der Verkehrssicherheit.

Zur Wahrung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 101 über die es auch erschlossen wird. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über herzustellende Verkehrsflächen. Es sind zwei an die L 101 anbindende Planstraßen vorgesehen, die beide in einer Wendeanlage enden. Am Ende der zu den Ferienhäusern führenden Planstraße A befinden sich 8 Parkplätze für Besucher. Die Planstraßen A und B werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Weiterhin gibt es einen Fußweg, der entlang des Zäsurgrüns zwischen der Wohn- und der Ferienhausnutzung die Planstraßen verbindet und zusammen mit einem Straßenstich der Planstraße A Richtung Tramser See führt.

Die Straßenquerschnitte der inneren Erschließungsstraßen betragen 7,0 m. Eine ausreichende Dimensionierung für die Benutzung durch Feuerwehr-, Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet.

In dem Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Je Baugrundstück sollten mindestens zwei überdachte bzw. nicht überdachte Pkw-Stellplätze bereitgestellt werden. Carports werden als überdachte Pkw-Stellplätze definiert. Zulässig ist auch der Anbau eines Gebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport. Es soll verhindert werden, dass Fahrzeuge auf den öffentlichen Verkehrsflächen parken.

Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgartenbereiche sollen für eine gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich der Haupteingang oder dessen Zuwegung zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Die bereits versiegelten Flächen im Bestand bleiben davon unberührt. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Der Parkplatz ist für Gäste der ca. 100 m entfernten Badestelle am Tramser See vorgesehen. Um Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen“ zu vermeiden, wird die Beschränkung der Nutzung des Parkplatzes auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr empfohlen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt ca. 4,0 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeine Wohngebiete	7 840
Sondergebiet SO 1 „Feriensiedlung“	10 480
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen“	6 550
Flächen für Versorgungsanlagen	40

Landesstraße 101	960
Planstraßen A und B	3 620
Fußweg	70
Öffentlicher Parkplatz am Tramser See	920
Zuwegung zum Tramser See	590
Private Grünflächen	4 610
Öffentliche Grünfläche	4 370
Plangebiet, Summe	40 050

3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzu-beziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird vom Wasserwerk Ventschow des Zweckverbandes Wismar zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser versorgt. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Zweckverband Wismar wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wasser-sparenden Technologien bevorzugt werden.

Für die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist eine Löschwasser-menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Hierzu können zwei Vertragshydranten in der Straße „Neubauten“ und in der Dorf-straße herangezogen werden. Die Vertragshydranten haben eine Leistung von 24 m³ pro Stunde und befinden ca. 250 bis 350 m vom Plangebiet entfernt. Einige für Be-bauung vorgesehene Bereiche des Plangebietes befinden sich außerhalb der vorge-schriebenen Reichweite von max. 300 m zu den Vertragshydranten. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob zusätzliche Maßnahmen für die Löschwasserversor-gung zu treffen sind.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Abwassernetz des Zweckverbandes Wismar über einen Anschluss an das Klärwerk Neukloster. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist über Regenwasserleitungen in den östlichen Entwässerungsgraben einzuleiten. Der Graben stellt die Vorflut für den Tramser See dar. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist wegen der nur schwachen Durchlässigkeit der Böden im Plangebiet nicht möglich. Dies ergab sich aus dem geotechnischen Bericht der Buchheim und Morgner PartGmbH vom 10.03.2020.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der WEMAG AG gewährleistet, die im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Gasversorgung ist vorgesehen. Die Gasversorgung erfolgt über den Versorgungsträger PRIMAGAS Energie GmbH.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene, bzw. herzustellende, Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die Gemeinde Jesendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt.

Als auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquellen sind die landwirtschaftliche Nutzung im Südosten des Gebietes und die Landesstraße 101 identifiziert worden. Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Die Gemeinde Jesendorf hat eine schalltechnische Untersuchung durch Lärmschutz Seeburg (Rostock, 04.11.2020) für den Bebauungsplan Nr. 8 beauftragt.

Für schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen und Büros) sind zufriedenstellende Wohn-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Von besonderer Relevanz sind der Schutz von Schlafräumen im Nachtzeitraum sowie von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) im Tageszeitraum.

Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen (weitergehende Anforderungen finden sich in der VDI 4100 /7/). Sie werden durch den maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmt. Bei einem Einwirken mehrerer Geräuscharten wird der maßgebliche Außenlärmpegel aus der Summe aller Geräuschimmissionen gebildet. Dem maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach der DIN 4109-1:2018-01 Lärmpegelbereiche zugeordnet, aus welchen sich die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aller Außenbauteile für schutzwürdige Nutzungen bestimmen lassen.

Die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt für den Bebauungsplan Nr.8 mit freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes. Es ergeben sich in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereiche. Maßgebend für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche ist der Nachtzeitraum. Das Plangebiet liegt überwiegend in den Lärmpegelbereichen I und II. Der Lärmpegelbereich II beginnt ab einer Entfernung von ca. 35 m von der Straßenmitte.

Die Geräuschimmissionen überschreiten am südlichen Baufeld des Sondergebietes SO 1 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Ferienhausgebiete tags um 1 dB und nachts um 2 dB. Im allgemeinen Wohngebiet wird an den der Straße zugewandten Baugrenzen der Orientierungswert tags um 4 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete von nachts 49 dB(A) wird an den dem Parkplatz zugewandten Gebäudeseiten des östlichen allgemeinen Wohngebietes nachts um 1 dB überschritten. Wird nur die nördliche Teilfläche des Parkplatzes nachts genutzt, wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV um 1 dB unterschritten.

Bei der Planung von Anlagen des ruhenden Verkehrs müssen von Anfang an schallschutztechnische Überlegungen Eingang finden. Häufig sind bei Parkplätzen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen kritisch und auch Auslöser von Beschwerden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, z. B. durch Türeenschlagen, dürfen nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die danach zwischen dem Immissionsort und dem Rand des Parkplatzes beim nächstgelegenen Stellplatz erforderlichen horizontalen Mindestabstände – bei freier Schallausbreitung – sind für den Nachtzeitraum in Abhängigkeit von der Stellplatznutzung und der Art der angrenzenden Baugebiete in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zusammengestellt. Demnach beträgt der erforderliche Mindestabstand des nächsten Stellplatzes für ein reines Wohngebiet (hier Ferienwohnanlage) 43 m und für ein allgemeines Wohngebiet 28 m. Diese Abstände zur angrenzenden Wohn- bzw. Ferienhausbebauung im Plangebiet und zur Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes werden im nördlichen Teil des Parkplatzes realisiert. Im südlichen Teil ist die Nutzung des Parkplatzes nachts einzuschränken. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gegeben.

Es ergeben sich folgende Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
- Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig.
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in der zuerst genannten Festsetzung aufgeführt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im privaten Eigentum. Die Kosten für die Planung und Erschließung tragen die Eigentümer. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.