Beschlussvorlage Gemeinde Ventschow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV11/2021-0719 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 24.08.2021 Einreicher: Bürgermeister

Stellungnahme der Gemeinde Ventschow zum Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See" sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	13.09.2021	Gemeindevertretung Ventschow

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Ventschow beschließt dem Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohn- und Ferienhaussiedlung am Tramser See“ sowie dem Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf zuzustimmen.

Sachverhalt:
Die Gemeinde Jesendorf plant die touristische Nutzung des Tramser Sees zu entwickeln und Wohnraum für Familien 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.
Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 8 als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ dargestellt. Der F-Plan wird im Parallelverfahren geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

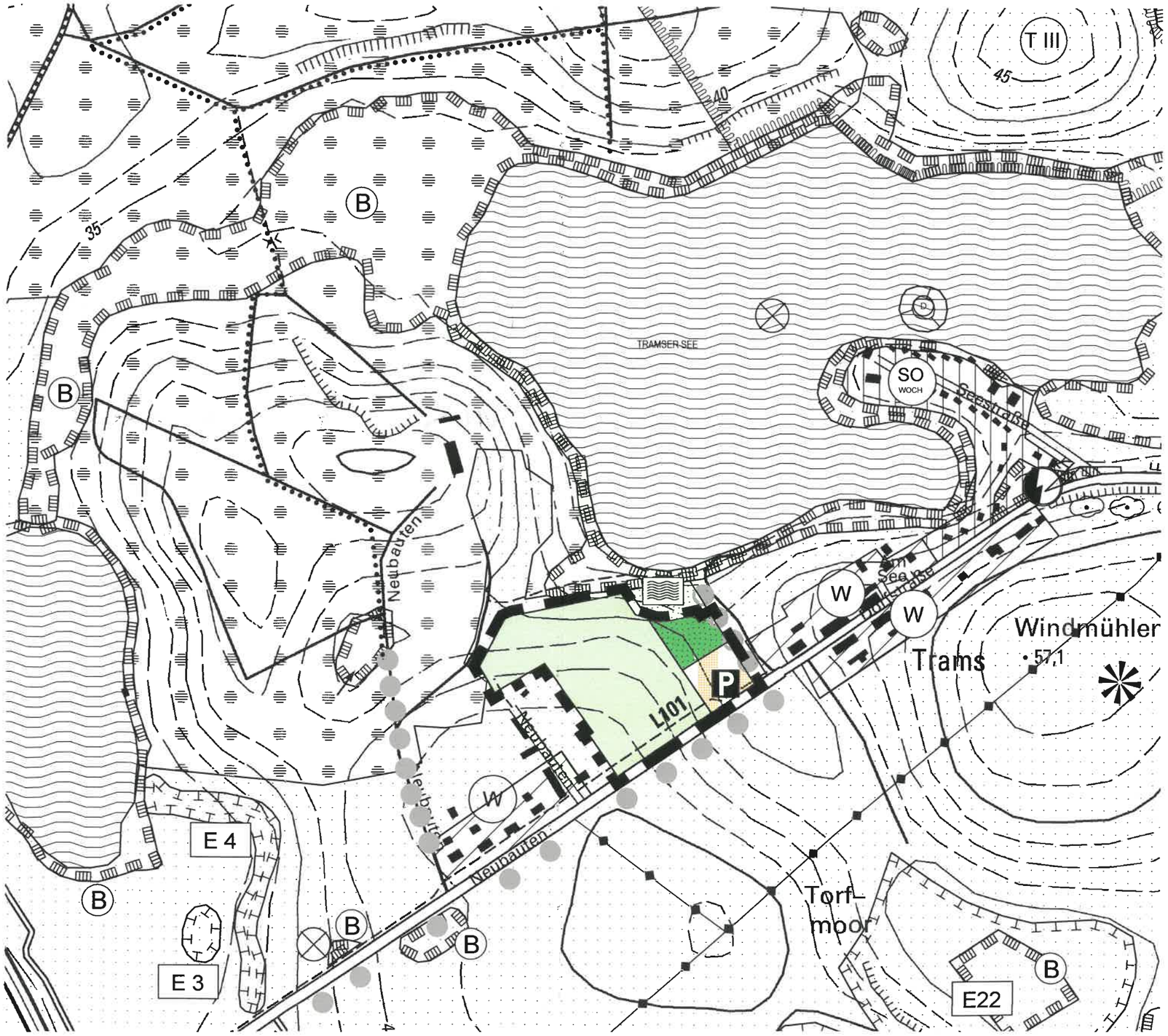
Anlage/n:
Auszug B-Plan Entwurf + Begründung sowie F-Plan Änderung + Begründung

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	

GEMEINDE JESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1 : 5000



Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung (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 Feriensiedlung — Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung: Feriensiedlung (§ 10 BauNVO)

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

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkfläche "Parkplatz Tramser See"

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

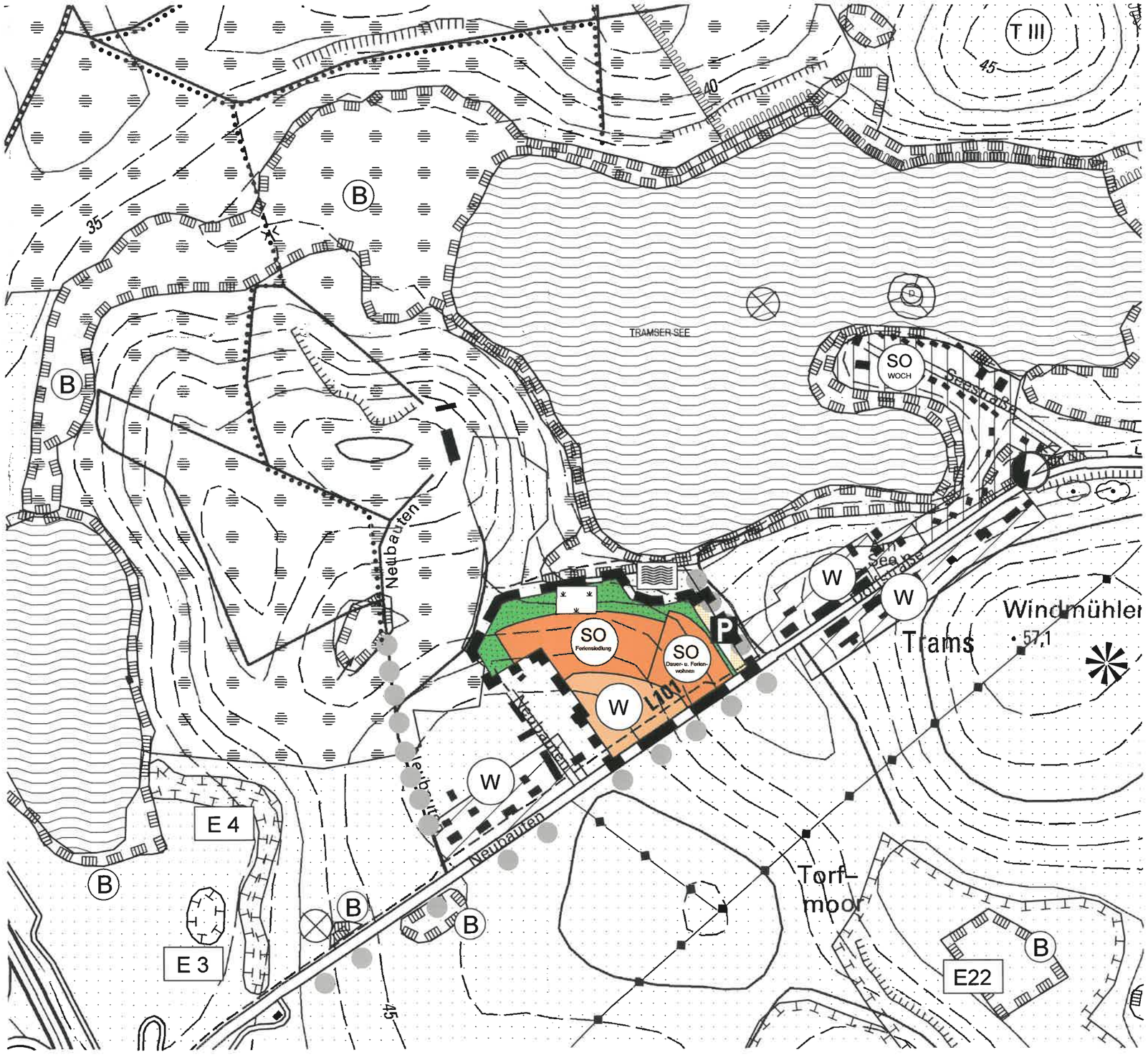
Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

SO Wochenendh. — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet

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

Landesstraße

Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Grünfläche „Badeplatz/Liegewiese“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf
Änderungsbereich:

Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalten von Großgrün

Erhalten von Heckenpflanzungen

E22 — vorhandene Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Bundesautobahn A 241

Darstellungen ohne Normcharakter

Aussichtspunkt

Nachrichtliche Übernahme

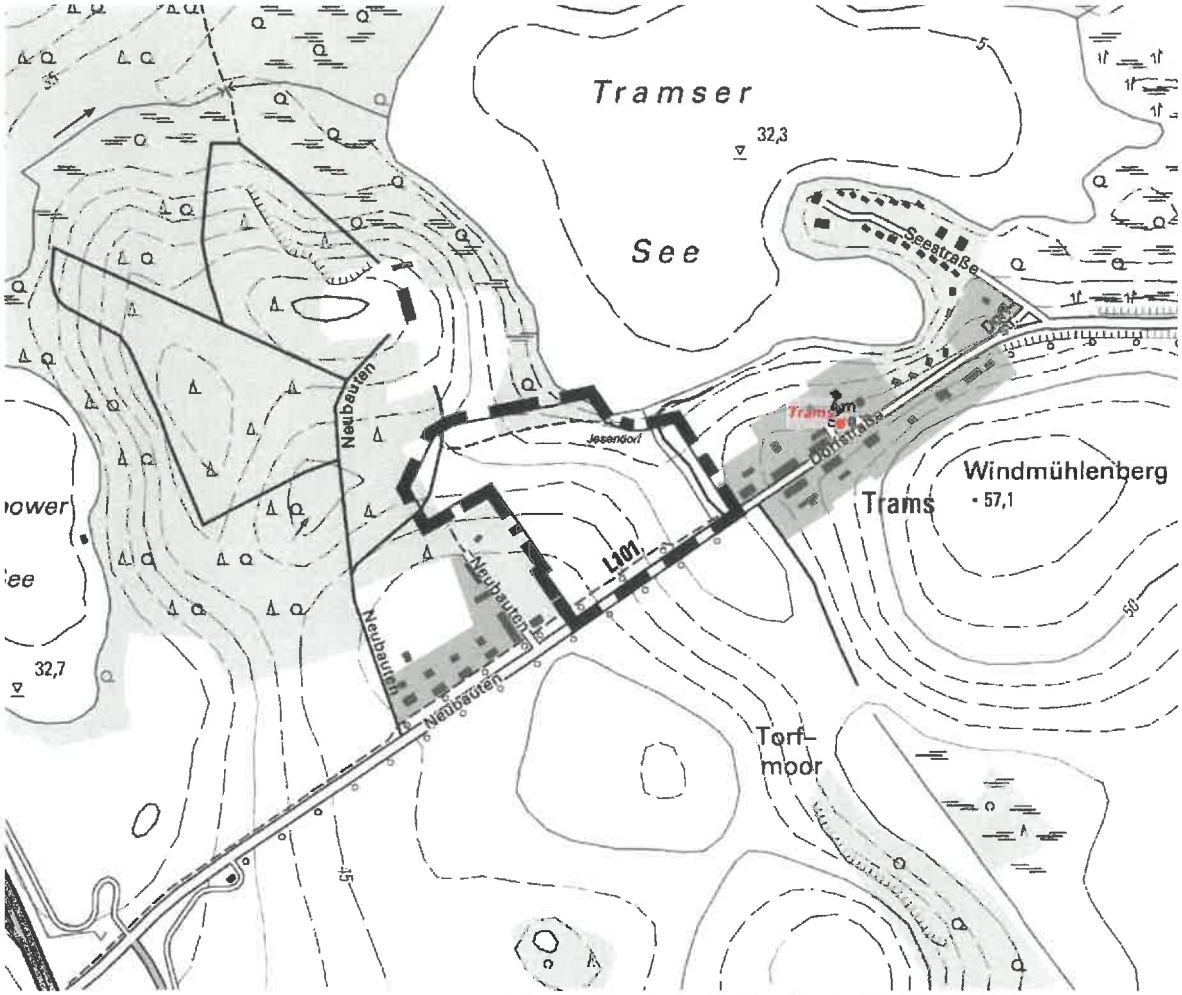
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

B — Biotop

T III — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzonen III

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Altlastenverdachtsfläche



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

GEMEINDE JESENDORF

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.07.2021

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jesendorf

Begründung zum Entwurf

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung ... 3

1. Einleitung ... 3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele ... 3
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung ... 3

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ... 4
2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ... 4
2.2 Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan ... 6

3. Immissionsschutz ... 7

4. Erschließung ... 7

5. Planungskosten ... 7

6. Durchführungsrelevante Hinweise ... 8

Teil 2 - Umweltbericht ... 9

1. Einleitung ... 9
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung ... 9
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 10
1.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 11

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 12
2.2 Schutzgut Wasser ... 13
2.3 Schutzgut Fläche ... 13
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 14
2.5 Schutzgut Klima/Luft ... 14
2.6 Schutzgut Mensch ... 15
2.7 Schutzgut Landschaft/Ortsbild ... 15
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
2.9 Wechselwirkungen Schutzgüter ... 16
2.10 Kumulierung mit anderen Planungen ... 16

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand ... 17
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung ... 17
3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ... 17
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 17

4. Zusätzliche Angaben ... 18
4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten ... 18
4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ... 19

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

6. Quellen..... 20

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 das Wohnraumangebot für Familien in der Gemeinde zu erweitern. 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 Flächennutzugsplan 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 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

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 Tramser Sees zu entwickeln. Das allgemeine Wohngebiet und die Feriensiedlung sollen räumlich voneinander getrennt werden. Gleichzeitig soll jedoch durch eine gemeinsame Erschließung ein zusammenhängender Gebietscharakter entstehen. Als

[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.

Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen soll in einem Teilbereich sowohl Dauerwohnen als auch Ferienwohnen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zulässig sein.

Die Ortslage Trams stellt sowohl wegen der infrastrukturellen als auch wegen der naturräumlichen Gegebenheiten einen attraktiven Standort für Familien und Ferienhausgäste 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 unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten beabsichtigt die Gemeinde in dem Plangebiet touristische Nutzungen und Dauerwohnen zu ermöglichen.

Wohnraumentwicklung

In der Gemeinde Jesendorf standen im Jahr 2019 pro Einwohner etwa 40 m² Wohnraum zur Verfügung[2]. Damit liegt die Gemeinde noch unter dem Bundesdurchschnitt von 47 m² Wohnfläche je Einwohner[3]. Insbesondere für eine Gemeinde im ländlichen Raum zeigt sich somit ein erhöhter Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche für die eigene Bevölkerung, um eine den aktuellen Ansprüchen angemessenen Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

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 eine zusammenhängende 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. Im Hauptort Jesendorf sind im Flächennutzungsplan zwar Wohnbauflächen dargestellt, die z. T. noch nicht bebaut sind. Hierbei handelt es sich um mögliche Lückenschlüsse der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung. Bauabsichten der Flächeneigentümer sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes mit einem eigenständigen Charakter, wie es die Gemeinde beabsichtigt, ließe sich somit nicht umsetzen.

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 zusammenhängende Fläche erschlossen werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erachtet es die Gemeinde Jesendorf daher insgesamt als zielführend das Plangebiet in Trams zu entwickeln.

Für die Gemeinde Jesendorf ist die Erschließung des Plangebietes darüber hinaus wirtschaftlich sinnvoll. Die Option einer Angebotsplanung ohne konkrete Investitionsabsichten würde die Gemeinde vor erhebliche finanzielle Aufwendungen stellen, dessen Refinanzierung im Ungewissen verbliebe. Von daher sieht die Gemeinde auch von

[2] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
[3] Quelle: Statista GmbH

der Aufstellung städtebaulicher Satzungen für die noch unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, ab.

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebietes ist in der Ortslage Trams die Erweiterung des Spielplatzangebotes notwendig. Die Gemeinde trifft hierzu im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 8 eine Regelung mit dem Erschließungsträger.

Entwicklung der touristischen Infrastruktur

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. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Ziel, die touristische Nutzung der Badestelle am Tramser See qualitativ Aufzuwerten unter der Voraussetzung der Schaffung von Parkmöglichkeiten, formuliert. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 8 wird der bestehende Parkplatz planungsrechtlich gesichert und die Gemeinde vertieft ihr städtebauliches Zeil einer touristischen Entwicklung des Tramser Sees.

Die Gemeinde erwartet durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur auch eine positive Fernwirkung auf das im Jahr 2001 abgebrannte Herrenhaus nordwestliche des Plangebietes. Durch die Steigerung der Attraktivität der Ortslage Trams für den Tourismus ist auch eine erhöhte Aufmerksamkeit für die Brandruine zu erwarten, die wiederum eine erneute Nutzung begünstigt. Sofern der Eigentümer der Fläche eine Wiedernutzbarmachung anstrebt, wird sich die Gemeinde mit möglichen Planungszielen im Rahmen einer geänderten Flächennutzungsplanung auseinandersetzen.

2.2 Darstellungsänderungen im Flächennutzungsplan

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 Geräuschimmissionen 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. Durchführungsrelevante Hinweise

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.

Der Tramser See wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Es wurden dort während des 2. Weltkrieges Waffen und Munition versenkt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand handelt es sich dabei nicht um Kampfmittel von denen eine Explosionsgefahr ausgehen könnte. Eine Beeinträchtigung der Nutzung des Tramser Sees für Badezwecke wird nicht gesehen.
Weiterhin 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.

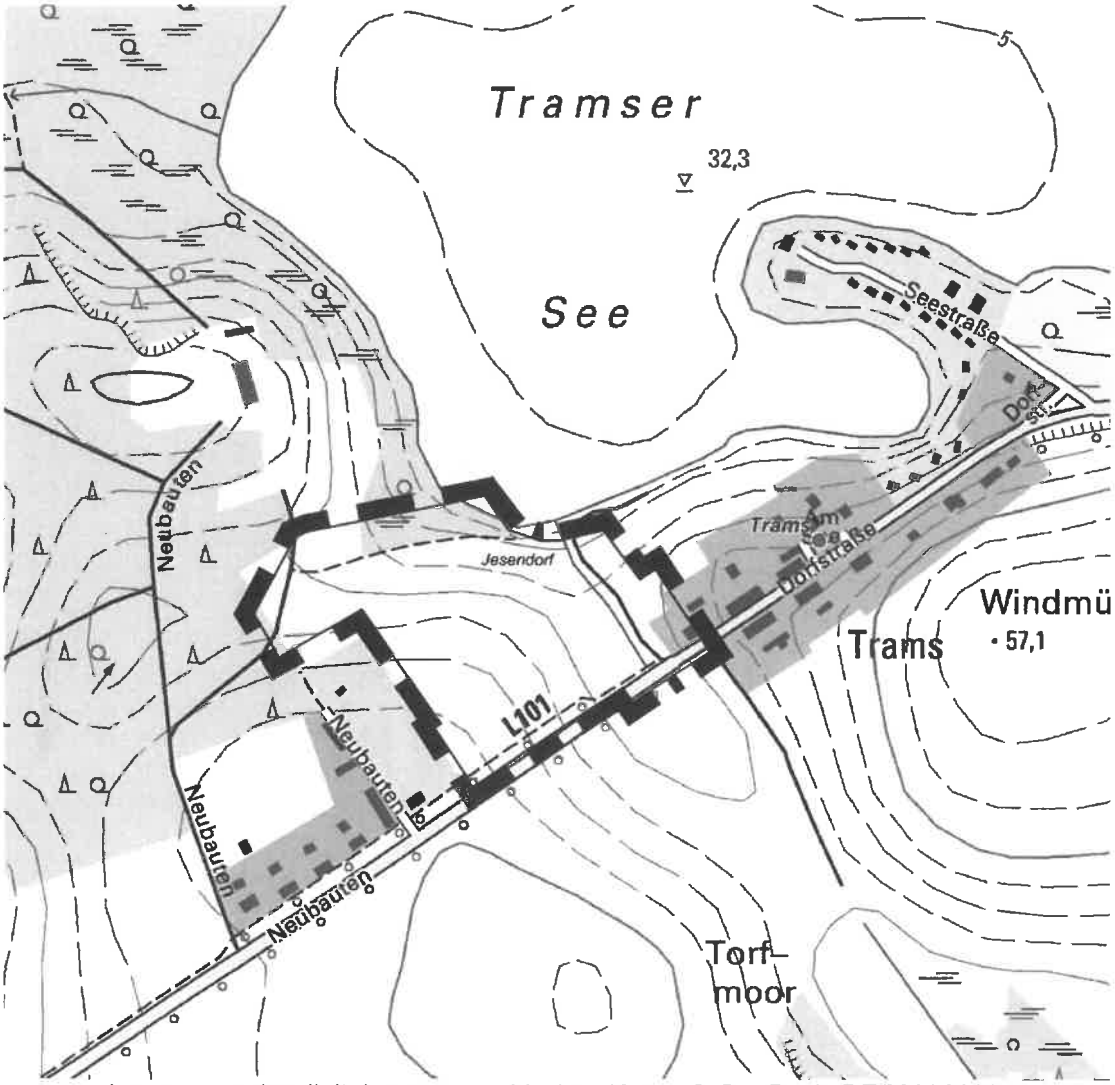
Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Nutzungsschablonen

WA	II c
GRZ 0,4	FH 9
I: DN 35°- 45° II: DN max.20°	E SD, KV

SO 1	I o
GRZ 0,4	FH 8
DN 25°- 45°	E
SD, WD, KWD	

SO 1.1	I o
GR 40 m²	FH 4



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

GEMEINDE JESENDORF

Satzung 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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.07.2021

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Jesendorf
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
„Wohn- und Feriensiedlung am Tramser See"

Begründung zum Entwurf

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 7
2.1 Ausgangssituation 7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung 8
2.3 Örtliche Bauvorschriften 10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 12
2.5 Flächenbilanz 13

3. Ver- und Entsorgung 13
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung 13
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 14
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 14
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 15

4. Immissionsschutz 15

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 17

6. Durchführungsrelevante Hinweise 18

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 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 durchgeführt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu folgenden wesentlichen Änderungen:

- Verringerung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
- Erschließung des Plangebietes über lediglich eine Anschlussstelle an die L 101
- Anpassung der Waldkante bzw. des Waldabstandes
- Zusätzliche Festsetzungen zur Verringerung des Eingriffes in das Schutzgut Boden

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.

Abb. 1: 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.

Abb. 2: 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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. März 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 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]

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 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 Ortslage. Aufgrund dieser günstigen Gegebenheiten beabsichtigt die Gemeinde in dem Plangebiet touristische Nutzungen und Dauerwohnen zu ermöglichen.

In der Gemeinde Jesendorf standen im Jahr 2019 pro Einwohner etwa 40 m² Wohnraum zur Verfügung[2]. Damit liegt die Gemeinde noch unter dem Bundesdurchschnitt von 47 m² Wohnfläche je Einwohner[3]. Insbesondere für eine Gemeinde im ländlichen Raum zeigt sich somit ein erhöhter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für die eigene Bevölkerung, um eine den aktuellen Ansprüchen angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Heraus begründet sich auch der erhöhte Eigenbedarf an zusätzlichem Wohnraum der Gemeinde Jesendorf.
Die tatsächliche Nachfrage zeigt, dass ein erhöhter Eigenbedarf besteht. Dem Investor liegen diverse Grundstücksanfragen für das Baugebiet von Personen aus der Gemeinde vor.

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 eine zusammenhängende 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. Im Hauptort Jesendorf sind im Flächennutzungsplan zwar Wohnbauflächen dargestellt, die z. T. noch nicht bebaut sind. Hierbei handelt es sich um mögliche Lückenschlüsse der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung ohne aktuell bestehendes Baurecht. Bauabsichten der Flächeneigentümer sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes mit einem eigenständigen Charakter, wie es die Gemeinde beabsichtigt, ließe sich somit nicht umsetzen.

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 zusammenhängende Fläche erschlossen werden. Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der gesamten Ortslage indem diese nun als im Zusammenhang bebaut wahrgenommen werden kann. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erachtet es die Gemeinde Jesendorf daher insgesamt als zielführend, das Plangebiet in Trams zu entwickeln.

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 11 in dem allgemeinen Wohngebiet verringert. Zudem sind in dem sonstigen Sondergebiet für Dauer- und Ferienwohnen

[2] Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
[3] Quelle: Statista GmbH

weitere Dauerwohnungen möglich. Diese wurden jedoch auf höchstens eine Wohnung je Einzelhaus begrenzt. Da die Gemeinde zudem davon ausgeht, dass insbesondere in der ersten Reihe zum Tramser See hin vorwiegend Ferienwohnungen errichtet werden, wird angenommen, dass in dem sonstigen Sondergebiet voraussichtlich 3 bis 4 Dauerwohnungen entstehen. Dies entspricht auch den Grundstücksanfragen, die der Investor für das Plangebiet bisher erhalten hat.

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. Die Stadt Warin verfolgt u. a. mit dem am 27.05.2021 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 29 neue Wohnbauflächen zu erschließen. Der Beschluss der Stadt Warin liegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung vor.

Aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Ausstattung der Gemeinde Jesendorf mit bspw. Kindergärten, Schulen, Einzelhandel oder medizinischen Dienstleitungen, nehmen die Bewohner der Gemeinde bereits heute die Einrichtungen der umliegenden Gemeinden und insbesondere der Stadt Warin in Anspruch. Es besteht also eine enge funktionalen Verbindung zwischen der Gemeinde Jesendorf und dem Grundzentrum Warin. Es ist daher insgesamt nicht davon auszugehen, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Jesendorf den Zentralort Warin gefährdet.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Die Bebauung in der Ortslage Trams orientiert sich im Wesentlichen entlang der Landesstraße 101. Jedoch gibt es an der Seestraße auch eine zum Tramser See orientierte Bebauung mit vorwiegend Wochenendhäusern. 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. Am nordöstlichen Rand wird das Plangebiet durch eine Heckenstruktur begrenzt. Innerhalb der Hecke verläuft ein Zaun, der an einer Stelle einen Durchgang aufweist.

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. Die Gemeinde beabsichtigt ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter planungsrechtlich vorzubereiten. Hierzu soll in Anlehnung an die Bebauung in der Seestraße über die straßenbegleitende Bebauung an der L 101 hinaus eine zu dem Tramser See orientierte Bebauung entstehen.

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 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. 11 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 m breiten Zäsurgrünstreifen mit Aufwallung zwischen den Nutzungen. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die von der Planstraße A

abzweigende Planstraße B, die in einer Wendeanlage mündet. Im Nordwesten des Geltungsbereiches sollen ca. 12 Ferienhäuser realisiert werden, die unmittelbar hinter einem Abstandsgrün an Wald und an 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, bzw. durch die Planstraße B, getrennt.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den Waldabstand von 30 m und den Gewässerschutzstreifen von 50 m. Eine Bebauung ist innerhalb der Schutzabstände nicht vorgesehen. Bauliche Anlagen aller Art werden daher innerhalb der Schutzbereiche für unzulässig erklärt.

Festsetzungen

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. Darüber hinaus soll das Plangebiet von zusätzlichem Verkehrsaufkommen, das durch die ausgeschlossenen Nutzungen erzeugt wird, befreit bleiben.

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 Sondergebiet SO 1.1 „Feriensiedlung / Versorgungseinrichtung“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO eine Einrichtung zur Versorgung der Feriensiedlung, wie bspw. ein Kiosk zulässig. Dadurch soll eine Infrastruktur für die Gäste der Ferienwohnungen ermöglicht werden.

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. In dem Baugebiet sind Dauer- und Ferienwohnen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zulässig. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Dauer- und Ferienwohnen in einem Gebäude stattfinden. Der Gebietscharakter wird durch das Nebeneinander der beiden Nutzungen bestimmt, so dass ein Mindestmaß an Nutzungsmischung gegeben sein muss. Ausschließlich Ferienwohnungen oder ausschließlich Dauerwohnungen in dem Baugebiet entsprächen nicht dem Gebietscharakter. Mit diesem Baugebiet wird die Besonderheit der kleinräumigen Mischung von Wohn- und Wochenendhäusern in der Ortslage Trams aufgegriffen. Zudem stellt das Baugebiet ein Bindeglied zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet dar.

Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA je Einzelhaus höchstens eine Dauerwohnung 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 Ferienwohnungen oder jeweils eine Dauer- und eine Ferienwohnung handeln. Auch eine Dauerwohnung in einem Einzelhaus ist zulässig, während jedoch zwei Dauerwohnungen in einem Einzelhaus unzulässig sind.

Die Gebäude sollen in Orientierung an der bereits vorhandenen Bebauung in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. In den Baugebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass eine großzügige bauliche Ausnutzung ermöglicht wird. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus von 600 m² in den Baugebieten verhindert zudem 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. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,2 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhenlage 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 Baugebieten sind Dächer als symmetrische Satteldächer, Walm oder Krüppelwalmdächer auszubilden. In dem Sondergebiet SO 1 sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA und dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind für Gebäude in eingeschossiger Bauweise sind Dachneigungen von 35° bis 45° und in zweigeschossiger Bauweise Dachneigungen von bis zu 20°

zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Hauptdachflächen der Gebäude. Die Dachneigungen von Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen (Gauben) können abweichen. Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze sowie Holzschindel in naturnahen Farben 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.

Mit den differenzierten Festsetzungen zu den Dachneigungen beabsichtigt die Gemeinde das Nebeneinander von eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten Dächern und zweigeschossigen Gebäuden mit steiler geneigten Dächern zu verhindern. Durch die starken Höhenunterschiede der Gebäude entstünde sonst ein uneinheitlich wirkendes Baugebiet.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den Baugebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie 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 ist 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 ist ein Anschluss an die L 101 vorgesehen. Die Planstraße A schließt an die L 101 an und endet in einer Wendeanlage, an der sich 9 Parkplätze für Besucher befinden. Von der Planstraße A zweigt die Planstraße B ab, die ebenfalls in einer Wendeanlage mündend, das allgemeine Wohngebiet erschließt. Die Planstraßen A und B werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Abschirmgrün“ verläuft ein Fußweg zur Badestelle am Tramser See. Der Fußweg läuft auf eine Heckenstruktur zu, innerhalb derer sich ein Zaun befindet. Der Zaun weist an der Stelle, auf die der Fußweg zuläuft, einen Durchgang auf, so dass eine fußläufige Verbindung des Plangebiets zum Tramser See entsteht. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Biotopstrukturen findet nicht statt.

Die Straßenquerschnitte der inneren Erschließungsstraßen betragen 7,0 m. Eine ausreichende Dimensionierung für die Benutzung durch Feuerwehr-, Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist gewährleistet. Die Wendeanlagen sind für 3-achsige Fahrzeuge ausgelegt.

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. 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 an-

grenzenden sonstigen Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen“ zu vermeiden, wird die Nutzung des Parkplatzes auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Die Gemeinde trifft hierzu als Flächeneigentümer eine ordnungsrechtliche Regelung.

2.5 Flächenbilanz

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

Tab. 1: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte.

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Allgemeine Wohngebiete	8 070
Sondergebiet SO 1 „Feriensiedlung“	10 310
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Dauer- und Ferienwohnen“	6 550
Flächen für Versorgungsanlagen	40
Landesstraße 101	650
Planstraßen A und B	3 670
Parkplätze an der Wendeanlage	120
Fußweg	100
Öffentlicher Parkplatz am Tramser See	920
Zuwegung zum Tramser See	590
Grünflächen, öffentlich und privat	8 730
Plangebiet gesamt	**39 750**

3. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. 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 wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Für die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Hierzu können zwei Vertragshydranten in der Straße „Neubauten" und in der Dorfstraße herangezogen werden. Die Vertragshydranten haben eine Leistung von 24 m² pro Stunde und befinden ca. 250 bis 350 m vom Plangebiet entfernt. Einige für Bebauung vorgesehene Bereiche des Plangebietes befinden sich außerhalb der vorgeschriebenen Reichweite von max. 300 m zu den Vertragshydranten. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob zusätzliche Maßnahmen für die Löschwasserversorgung 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.

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. Es wird daher festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in die lokale Vorflut einzuleiten ist. Die detaillierte Umsetzung der Grundstücksentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

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 zu-

geordnet, 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 Türenschlagen, 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. Durchführungsrelevante Hinweise

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 Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Jesendorf, den .....

Der Bürgermeister