



Gemeinde Lübow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9

„Ellerbergssoll 2“ in Lübow

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Stand 22.02.2022

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM).....	4
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB.....	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	8
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	8
5.1.5	VERKEHRSLÄCHEN	8
5.1.6	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	8
5.1.7	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN.....	9
5.1.8	BAUMPFLANZUNGEN.....	9
5.1.9	FLÄCHENBILANZ	9
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
5.2.1	DÄCHER	9
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN	10
5.2.3	NEBENANLAGEN	10
5.2.4	ZUFARTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE.....	10
5.2.5	EINFRIEDUNGEN.....	10
6.	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	10
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	10
6.2	VERKEHRSPPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES	11
6.4	RUHENDER VERKEHR	11
7.	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	12
7.2.1	SCHMUTZWASSER	12
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	12
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	12

7.4	GASVERSORGUNG	13
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	14
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	14
9.1	BODENSCHUTZ	15
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ	15
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	15
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	16
9.5	ABBRUCH BAULICHER ANLAGEN	16
9.6	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	16
10.	DENKMALSCHUTZ	17
10.1	BAUDENKMALE	17
10.2	BODENDENKMALE	17
11.	GEWÄSSERSCHUTZ	17
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ	17
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ	17
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	18
12.1	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	18
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	18

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Bereits im Jahre 2012 befasste sich die Gemeinde mit der künftigen Wohnbauflächenentwicklung und hat sich im Ergebnis für eine Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht.

Im Vorfeld der Überplanung zur Schaffung von Baurecht wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet, die die Wohnbauflächenentwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lübow darstellt.

Auf dieser Grundlage wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ begonnen, eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zu entwickeln. Dieser Bebauungsplan ist seit seiner Bekanntmachung am 24.09.2014 rechtsverbindlich. Die Erschließung des Wohngebietes ist abgeschlossen und alle Grundstücke wurden bebaut. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 soll die Wohngebietsentwicklung am vorgesehenen Standort zum Abschluss gebracht werden.

Diese zweistufige Entwicklung begründet sich einerseits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der nur für den Bereich des B-Planes Nr. 7 eine Wohnbaufläche auswies und andererseits durch die Festlegungen des Rahmenplanes 2011 für den Stadt-Umland-Raumes Wismar mit der Beschränkung der Wohnbaukapazitäten bis 2020.

Durch die Fortschreibung des Rahmenplans bis 2030 eröffnete sich nunmehr die Möglichkeit, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde umzusetzen.

Die Gemeinde hat bei der Planung ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Es werden Baulandreserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung des Ortsbildes zu erreichen.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da die Erweiterung des Wohngebietes ein städtebauliches Gesamtkonzept beinhaltet, welches auf den B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ aufbaut und durch dessen Realisierung bereits die infrastrukturellen Voraussetzungen der Wohngebietserweiterung geschaffen wurden, ist der Standort für die Wohngebietsentwicklung der Gemeinde Lübow alternativlos. Diese Grundsatzentscheidung wurde bereits im Jahre 2013 durch die Gemeinde getroffen, da der Lückenschluss zwischen vorh. Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße L 103 eine harmonisch und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes darstellt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenpläne des VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Kanalstraße 20 × 23970 Wismar

Lagebezug: ETRS89/UTM33 = EPSG 25833
Höhenbezug: HN76
Gemessen: 25/28.06.2021
Angefertigt: 30.06.2021

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Lübow
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 73/3, 73/4 und Teilflächen aus den Flurstücken 73/2 und 72/16.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 28 900 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch die Mecklenburger Straße, L 103
im Westen :	durch Ackerflächen
im Süden :	durch die neue Wohnbebauung Ellerbergssoll
im Osten :	durch die Wohngrundstücke Kletziner Weg

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Lübow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.2 Stadt-Umland-Räume

- (2) *Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich). (Z)*
- (3) *Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1.*

Der Rahmenplan für den SUR Wismar stammt aus dem Jahr 2011 und enthält u. a. Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings entsprechen diese Festlegungen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM bereits 2018 in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR Wismar die Fortschreibung des Rahmenplans (hier: das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030) eingeleitet. In diesem Rahmen wurde auch die vorliegende Planung der Gemeinde Lübow in das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030 integriert. Durch die Unterzeichnung des vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes durch die SUR-Wismar-Gemeinden ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

- (3) *Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.*

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9 verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Die Entwicklung erfolgt angelehnt an die bebaute Ortslage des Hauptortes Lübow, was eine rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Der B-Plan Nr. 9 ist der 2. Bauabschnitt der konzipierten Wohngebietsentwicklung am Ellerbergssoll und nutzt die vorgestreckten Erschließungsanlagen aus der Realisierung des 1. Bauabschnittes, dem B-Plan Nr. 7.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

- (3) *Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ werden ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen beansprucht. Die Eignung des Bodens für die ackerbauliche Nutzung ist an der betreffenden Stelle angesichts des anstehenden lehmigen Sandes in Verbindung mit dem erheblichen Relief allenfalls mittelmäßig. Innerhalb des betreffenden Bereiches wird die potenzielle Wassererosionsgefährdung dementsprechend als mittel bis sehr hoch eingestuft, des Weiteren unterliegt die gesamte Ackerfläche zudem einer mittleren Erosionsgefährdung durch Wind (Kartenportal Umwelt MV 2021). Eine besondere natürliche Eignung des Bodens für die Landwirtschaft ergibt sich hieraus nicht. Unter Beachtung aller übrigen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches insofern keine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern vielmehr eine besondere Eignung für eine maßvolle und umweltgerechte Ergänzung der Wohnfunktion. Mit einer ländlich typischen Grundflächenzahl von max. 0,4 wird die Versiegelung auf ein unvermeidbares, zur Umsetzung der Planinhalte allerdings noch notwendiges Maß gesenkt. Ungeachtet dessen ist die Versiegelung des Bodens ein kompensationspflichtiger Eingriff. Die Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde führt zu einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen mit einer Ackerzahl zwischen 48 und 54.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen erfolgt im Rahmen der Abwägung. Der Entzug beschränkt sich auf ca. 2,8 ha.

Diese Inanspruchnahme liegt unter dem Schwellenwert von 5 ha. Damit ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam und nicht von den Zielen der Raumordnung erfasst. Der notwendige landwirtschaftliche Flächenentzug von ca. 2,8 ha gefährdet nicht die betriebliche Existenz des Landwirtschaftsbetriebes.

6. Infrastrukturentwicklung

6.4 Verkehr und Kommunikation

6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

- (1) *In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.*
- (2) *Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.*
- (3) *Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.*

Entlang der Mecklenburger Straße verläuft eine Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes. Dieser wird durch die Planungen der Gemeinde zur Erweiterung des Wohngebietes Ellerbergssoll nicht berührt.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da der B-Plan die Fläche als Wohngebiet und ein Grundstück auf Grund der Bestandsnutzung als Mischgebiet festsetzt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Um eine einheitlich städtebauliche Entwicklung des gesamten Wohngebietes zu sichern, entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Einbeziehung des Wohngrundstückes (Flurstück Nr. 73/3) und des gewerblich genutzten Grundstückes (Flurstück Nr. 73/4) erfolgt unter dem städtebaulichen Aspekt, die Bestandsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen sind auf diese Nutzungen abgestimmt.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich des Eigenheimsegments und zur Sicherung vorhandener Nutzungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen in den **WA-Gebieten** ausgeschlossen:

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

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - Anlagen für Verwaltungen | (§4 Abs.3 Nr.3) |
| - Gartenbaubetriebe | (§4 Abs.3 Nr.4) |
| - Tankstellen | (§4 Abs.3 Nr.5) |

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetriebe und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient. Da nach der Änderung der Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft wurden, erfolgt deren Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters.

Die Gemeinde Lübow gehört zum Amtsbereich Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen womit das Amt die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Lübow wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung stehen Räumlichkeiten im Feuerwehrgerätehaus zu Verfügung, ein weiterer Bedarf für Anlagen und Einrichtungen der Verwaltung bestehen nicht.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow auf die vereinbarten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Wismar abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im **Mischgebiet** ausgeschlossen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Gartenbaubetriebe | (§6 Abs.2 Nr.6) |
| - Tankstellen | (§6 Abs.2 Nr.7) |
| - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 | (§6 Abs.2 Nr.8) |

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus dem städtebaulichen Aspekt der unmittelbaren Nähe zur des Grundstückes zum benachbarten Wohngebiet, um ein mögliches Störpotential, hervorgerufen durch Immissionen aus gewerblicher Nutzung und Verkehr, auszuschließen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und First bzw. Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt. Angepasst an die Umgebungsbebauung werden im B-Plan Gebäude mit einem Vollgeschoss und mit Begrenzungen für Gebäude-, First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von der unteren Bezugshöhe. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die in den einzelnen Baubereichen festgesetzte absolute Höhe über HN.

Die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen dient der städtebaulichen Ordnung unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen topographischen Verhältnisse und soll eine angemessene Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu Wohnzwecken gewährleisten. Die Festsetzungen berücksichtigen hierbei das zukünftige Straßenniveau und die damit verbundenen Anschlussbedingungen der Grundstücke an die Erschließungsanlagen sowie die Geländeverhältnisse nach der Erschließung. Für die Grundstücksnutzung und Gestaltung sind dabei Abgrabungen oder Aufschüttungen in geregelten Maßen zulässig, die die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen. hierzu sh. die Festsetzung im Teil B – Text unter Pkt. 5.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Plangebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese berücksichtigen ebenfalls das Anbauverbot gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV).

Die nördliche Plangebietsgrenze grenzt an die Landesstraße L 103, die Lübow mit Dorf Mecklenburg verbindet. Das Plangebiet befindet sich weitgehend außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrt. Daher dürfen bauliche Anlagen (im Sinne der Landesbauordnung) an der Landesstraße L 103 in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Über Ausnahmen von dem Anbauverbot entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Träger der Straßenbauast.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt,

- dass die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist,
- dass die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist.
- Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Straßengrenzen der Planstraßen A und B errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden, sondern möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

5.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im B-Plan werden die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen (Planstraße A und B) als verkehrsberuhigter Bereiche festgesetzt.

5.1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Zur Sicherung der leitungsmäßigen Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen an die Bestandsleitungen im nördlichen Bereich der Landesstraße L 103 wird in Verlängerung der Planstraße B bis an die Landesstraße L 103 eine Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt.

5.1.7 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Zur sicheren Ver- und Entsorgung der Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

5.1.8 BAUMPFLANZUNGEN

Im Bereich der Wendeanlage und im entlang der Planstraße A sind 10 Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum dient der Verbesserung des Straßenbildes, trägt zur Verkehrsberuhigung bei und mindert die Eingriffskompensation.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze insgesamt 23 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme ist eine Fortführung der linearen Ortsrandbegrünung durch Baumpflanzungen, die mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes begann.

5.1.9 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	24.351,7	84,26
2.	Mischgebiet	1.122,6	3,88
2.1	Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich	3.273,0	11,33
3.	Fläche für Ver- und Entsorgung	152,1	0,53
	Gesamtfläche des Plangebietes	28.899,4	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt. Zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung wurden die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen.

5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Im MI-Gebiet sind für flachgeneigte Dächer bis 22° nur ziegelrote, schwarze oder graue Dachabdichtungen bzw. Metaldächer zulässig.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Die Festsetzung oberirdische Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grund sind Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen auf den Grundstücken ist die Lage der Garagen oder Carports so zu wählen, dass möglichst geringe Zufahrtsflächen errichtet werden müssen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gering zu halten.

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf 0,80 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen. Um den Gestaltungswünschen der zukünftigen Eigentümer Rechnung zu tragen, werden bezgl. Ausbildung und Material der Einfriedung keine Festlegungen getroffen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,60 m. Hier sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig. Außerdem sind hier auch Sichtschutzwände oder Sichtschutzelemente zulässig, um die Grundstücke vor eventuellen Winderosionen zu schützen.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an und endet in einer Wendeanlage. Von hier aus erfolgt eine Straßenverlängerung zur Erschließung weiterer Grundstücke ohne Anbindung an die L 103.

Für die Erschließung von vier rückwärtigen Baugrundstücken im WA 1 sind zwei Stichstraßen als Zufahrt geplant.

Für drei Grundstücke im nordwestlichen Planbereich bestehen bereits Zufahrten von der Mecklenburger Straße aus.

6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Planstraßen A und B werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.

- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.2 VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die geplante Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplante Straße ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.

Die geplante Wendeanlage muss den Richtlinien der RSt 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlage zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

6.4 RUHENDER VERKEHR

Im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A werden auf der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 8 Stellplätze für den öffentlichen Bedarf, als sogenannte Besucherstellplätze, hergerichtet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes gesichert.

Anschlussmöglichkeiten bestehen an die betriebsfertigen Trinkwasserleitungen DN 80 AZ nördlich der Mecklenburger Straße und d 125 PE in der Straße "Ellerbergssoll". Über die

Planstraßen und über die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen kann ein Ringschluss zwischen beiden Leitungen erfolgen.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trinkwasseranlagen, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Grundsätzlich ist die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes gesichert.

Für die Schmutzwasserentsorgung existieren zwei Anschlusspunkte und zwar, der Schmutzwasserkanal DN 200 PE in der südlichen Straße "Ellerbergssoll" sowie die Abwasserdruckleitung d 90 PE, nördlich der Mecklenburger Straße.

Alle Fragen zur Erschließung mit Abwasseranlagen, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Diese hat sie dem Zweckverband Wismar übertragen. Der Bau der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung ist daher mit Zweckverband Wismar abzustimmen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraßen ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut, den Triwalker Bach außerhalb des Plangebietes, abzuleiten.

Als möglicher Anschlusspunkt wurde der bestehende Regenwasserkanal DN 300 PP in der südlichen Straße "Ellerbergssoll" benannt. Allerdings muss hier die bestehende Einleitgenehmigung/Einleitmenge in den Triwalker Bach geprüft und ggf. angepasst werden.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist eine Ableitung in nördlicher Richtung und Einleitung in den Triwalker Bach, nördlich der Brücke in der Mecklenburger Straße, geplant.

Die entsprechende Entwässerungsplanung wird mit dem Zweckverband Wismar und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die e.dis Netz GmbH als zuständiges Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

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

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

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

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

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

7.4 GASVERSORGUNG

GASVERSORGUNG

Im Anbindebereich der Planstraße A an die Straße „Ellerbergssoll“ befindet sich eine Gasversorgungsleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich. Entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

FERNGASLEITUNG

Westlich des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung FGL 225 DN 500 / 84 der ONTRAS Gastransport GmbH sowie Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE (im Schutzstreifen der FGL 225). Der Schutzstreifen beträgt 8,00 m. Der minimale Abstand der Anlagen vom Plangebiet beträgt ca. 30 m. Diese Anlagen werden durch die Umsetzung der Planung nicht berührt. Bei eventuellen Arbeiten im Näherungsbereich der Ferngasleitung sind die Schutzanweisungen zwingend zu beachten. Diese sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Durch das Plangebiet verläuft eine stillgelegte ONTRAS-Ferngasleitung FGL 95 DN 300 sowie eine ebenfalls stillgelegte Korrosionsschutzanlage (KSA 095.00/01) mit Kabel und Anodenfeld (überwiegend an der östlichen Grenze des B-Planes), für die keine aktuellen Bestandspläne vorliegen. Die ungefähre Lage ist im Plan gekennzeichnet. Die Angaben zur Lage der Anlage sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigelegten Schutzanweisung möglich.

Im Falle einer Baubehinderung durch die FGL 95 kann die stillgelegte Leitung im Baufeld durch die ONTRAS geborgen werden. Ein selbständiger Rückbau der Anlage ist nicht gestattet. Der Rückbau erfolgt durch Auftragserteilung an den o. g. Betreiber der Anlage (ONTRAS Gastransport GmbH | Instandhaltungsbereich Bad Doberan). Mit ihm sind die Modalitäten des Rückbaus festzulegen.

Rückbaumaßnahmen erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Vorlaufzeit. Um Verzögerungen bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung/Veranlassung durch den Vorhabenträger.

Der stillgelegten KSA 095.00/01 braucht im vorliegenden Fall keine besondere Bedeutung beigemessen werden. Bei Auffinden der stillgelegten KSA bzw. deren Kabel ist der o. g., für das Territorium zuständige Betreiber und/oder Dienstleister zu informieren, um weitere Modalitäten abzustimmen.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

TELEKOM

Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich.

Im Bereich der Mecklenburger Straße (L103) und im Anbindebereich der Planstraße A an die Straße „Ellerbergssoll“ befinden sich Telekommunikationsanlagen. Außerdem befinden sich Hausanschlussleitungen auf den bebauten Grundstücken an der L 103, Flurstücke Nummer 73/3 und 73/4. Bei allen Baumaßnahmen ist der Leitungsbestand zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

Zu beachten ist, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

WEMACOM

Im Bereich der Mecklenburger Straße (L103) befinden sich Anlagen der WEMACOM bzw. befindet sich der Breitbandausbau in Planung.

Die Erschließung des Baugebietes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Lübow abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05.2017 als gesichert.

Im Bereich Kletziner Weg besteht ein Vertragshydrant (V 4), eingestuft mit 96 m³/h.

Für die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten, ist zunächst eine technische Prüfung des vorhandenen Netzes und ggf. die Erweiterung der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

9.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen 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 (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben

über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 ABRUCH BAULICHER ANLAGEN

Da Bestandsbebauung vom B-Plan erfasst wird sind folgende Hinweise zu beachten.

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlentee- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

9.6 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Die Grundstückseigentümer/Bewohner der Grundstücke, die über die drei Stichstraßen von der Planstraße A aus erschlossen sind, haben ihre Abfallbehälter zum Abholtermin im Bereich der Anbindung zur Planstraße A bzw. im Bereich der Wendeanlage bereitzustellen. Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

10.2 BODENDENKMALE

Informationen über Bodendenkmale liegen der Gemeinde nicht vor.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

11.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen nicht zulässig.

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 - 1 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen. Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen bezogen werden.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)
Mischgebiet (MI)	tags	60 dB (A)
	nachts	50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Einbeziehung der bebauten Grundstücke an der Mecklenburger Straße (L103) erfolgt entsprechend ihrer Nutzung mit der Festsetzung als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet. Derzeit wird das Mischgebietsgrundstück durch den Betrieb einer freien Autowerkstatt genutzt. Aus dieser Nutzung heraus sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bekannt bzw. zu erwarten. Die Betriebsführung erfolgt ausschließlich tagsüber an den Werktagen, Karosseriearbeiten und Arbeiten außerhalb des Gebäudes finden nicht statt. Die Grundstücksgröße und die örtliche Lage schließen eine Entwicklung des Mischgebietes, verbunden mit erhöhten Verkehrsaufkommen aus. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist, der kein Einzelvorhaben festgesetzt, gewährleistet allein die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, dass die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Nutzung auch zukünftig gewährleistet bleibt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nichtwesentlich stören. Das gilt auch gegenüber der Nachbarschaftsbebauung.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Auf den Erhalt eventuell vorhandener Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :**22.02.2022**.....

Ausgefertigt am:
Die Bürgermeisterin