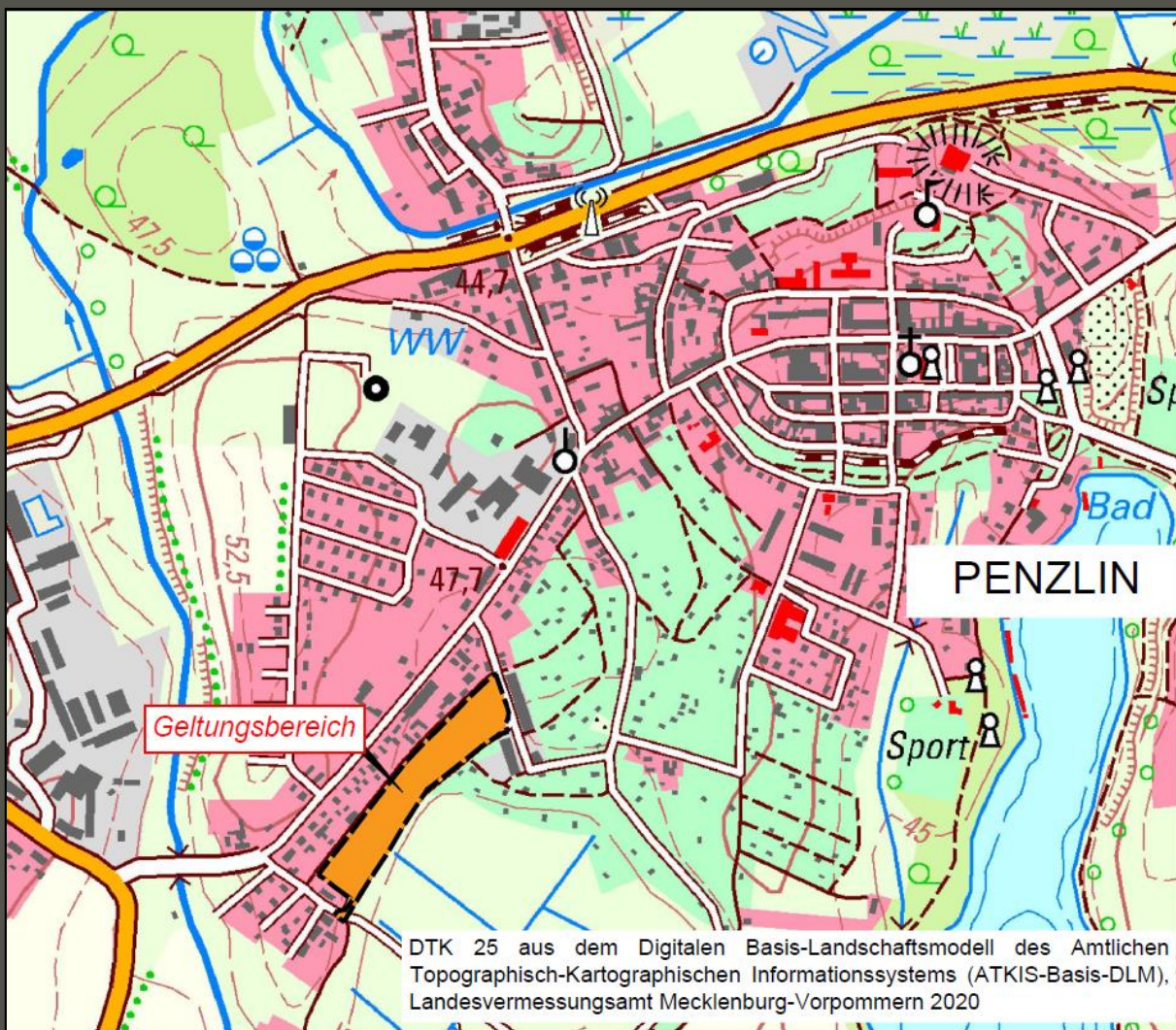


Stadt Penzlin

Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung
August 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Örtliche Bauvorschriften	13
6.4	Umweltprüfung	13
6.5	Verkehrskonzept	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	17
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	18
8.5	Brandschutz	18
9.	DENKMALSCHUTZ	19
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Penzlin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ beschlossen.

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Je nach Nutzungsgrad ist damit die Schaffung von bis zu 15 Wohngrundstücken möglich.

Durch die naturnahe Lage am Rand des Müritz-Nationalparks und gleichzeitig dem Komfort eines Grundzentrums besteht eine stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtgebiet der Stadt Penzlin.

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Penzlin hat sich in den zurückliegenden Jahren stark reduziert. Lag die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2010 noch bei 11,9 %, so sank die Quote bis zum Jahr 2018 auf 4,0 %.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm von 2008 bis 2018 um 7,4 % zu. Diese Entwicklung ist auch auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen. Im Jahr 2008 lag diese noch bei 2,19 Personen je Haushalt und im Jahr 2018 bei 1,93 Personen je Haushalt.¹ Daraus resultiert eine stetige Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Penzlin.

In der Stadt beschränken sich freie Wohngrundstücke auf wenige verbleibende Baulücken. Die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet nahezu ausgeschöpft.

Der 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Döring“ bietet seit 1995 insgesamt 28 verfügbare Baugrundstücke. Im 2. BA des Bebauungsplanes „Wohngebiet Döring II“ befinden sich ausschließlich Grundstücke, die im privaten Eigentum stehen. Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke ist jedoch stark eingeschränkt bzw. nicht in jedem Fall gegeben.

Die Stadt Penzlin ist mehrfach an die Eigentümerin herangetreten. Sie wurde zu den Verkaufsabsichten befragt und ihr konkrete Angebote unterbreitet. Die Eigentümerin hatte erklärt nicht an die Stadt Penzlin zu verkaufen. Die Preisvorstellungen für dieses nicht erschlossene Grundstück sind fernab der Realität.

Ein weiteres Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft.

Ein Flurstück ist im Eigentum der Erschließungsträgerin des 1. BA.

Die beiden letzteren Grundstücke reichen nicht aus, um eine sinnvolle Erschließung und Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes in diesem Bereich vorzunehmen.

¹ Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Penzlin Berichtsjahr 2018, Rostock Februar 2019

Für den zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes gibt es zurzeit wegen der nicht zu klärenden Grundstücksverhältnisse keinen Erschließungsträger.

Eine zeitnahe Umsetzung des 2.BA wird aus den v. g. Gründen nicht erfolgen können.

Die im Hoheitsgebiet der Stadt zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau sowie der vorhandene Leestand sind demnach nicht ausreichend für den zukünftigen Bedarf.

Um dem Bedarf nach stadt- und gleichzeitig naturnahen Wohnbauflächen nachzukommen, soll das im Südwesten der Stadt Penzlin bestehende Areal der Kleingartenanlage im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung planungsrechtlich entwickelt werden. Für diesen Bereich liegen der Stadt bereits 13 Kaufanträge vor, sodass für nahezu alle Grundstücke Käufer vorhanden sind.

Die Argumentation macht deutlich, dass zur Deckung des steigenden Bedarfes nach Wohnbauflächen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ und Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ der Stadt Penzlin als notwendig und sinnvoll erscheint.

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung und die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Allerdings ist die Vorschrift befristet. Insofern ist ein Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2019 zu fassen.

Für den vorliegenden Fall darf das Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterdaten vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen (Fachbereich 330 – Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters) Lübecker Str. 289 – 19059 Schwerin vom Juli 2020
- Lagebezug: ETRS_1989_UTM_Zone_33N (FPSG-Code: 25833)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 1,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 193/35, 193/39, 195/5, 196/1, 197, 198, 199/2, 199/1 und 200 der Flur 6 innerhalb der Gemarkung Penzlin.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Penzlin ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. (**LEP M-V 4.1 (5) (Z)**)

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (**LEP M-V 4.1 (6) (Z)**)

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung (**LEP M-V 4.2 (1) (Z)**). Die Stadt Penzlin übernimmt die Aufgaben eines Grundzentrums.

Vorliegend ist ein Konflikt mit den im LEP formulierten Zielstellungen nicht erkennbar, denn der Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen der Ortslage Penzlin besteht.

Darüber hinaus ist der Standort bereits medial erschlossen und es besteht eine gute Verkehrsanbindung.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**)

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [2] RREP MS**)

Im Norden, Osten und auch im Westen schließt der Planungsraum an vorhandene Wohnbebauungen an. Dem Ziel 4.1 [2] wird demnach mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Der Planungsraum liegt gemäß der Festlegungskarte des RREP MS innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus und Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. **(3.1.3 [1] RREP MS)** Der Planungsraum hat aufgrund seiner Lage keine Bedeutung hervorgehobene Bedeutung für den Tourismus.

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (G 4.5 [3] LEP MV). Vorliegend werden keine Ackerflächen in Anspruch genommen.

Mit der Stellungnahme vom 26.10.2020 stimmte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgischen Seenplatte dem Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ der Stadt Penzlin zu. Dieser entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Penzlin verfügt derzeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan und ist darüber hinaus noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten.

Nach § 8 Absatz 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Vordergründiges Ziel und gleichzeitig auch besonderes öffentliches Interesse der Stadt Penzlin ist es, der ständigen Nachfrage an stadtnahen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden und damit der drohenden Abwanderung von jungen Familien entgegen zu wirken.

Weiterführend ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der Bauleistungen durch lokale Handwerksunternehmen aus dem Bereich Penzlin erbracht werden. Daraus resultierend ist ein Sekundäreffekt in Form von zusätzlichen Gewerbesteuerereinnahmen für die Stadt Penzlin zu erwarten.

Darüber hinaus ist die Vorschrift des § 13b BauGB befristet.

Der grundsätzliche Wille der Stadt zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung von Baulandreserven im Hoheitsgebiet der Stadt Penzlin. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans die mögliche Neuansiedlung von bauwilligen Bürgern im Stadtgebiet in Frage gestellt wird.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Südwesten der Stadt Penzlin. Im Norden schließt der Planungsraum an einen Wirtschaftsweg und die Wohnbebauung der Warener Chaussee. Im Osten wird der Planungsraum über den Scheunenweg und im Westen über die Straße Wiesengrund erschlossen. Die beiden Straßen sind über einen aufgeschotterten Weg verbunden. Südlich an den Planungsraum angrenzend befinden sich Weideflächen.

Der Planungsraum unterliegt derzeit einer Kleingartennutzung. Die einzelnen Parzellen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Lauben bebaut. Teils handelt es sich um massiv gemauerte Gartenhäuser, teils um einfache Bretterverschläge. Die Parzellen werden größtenteils typisch kleingärtnerisch bewirtschaftet. Einige Parzellen werden auch zur Kleintierhaltung genutzt. Bei den Gehölzen innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um Obstgehölze.



Abbildung 1: Kleingartenparzellen innerhalb des Geltungsbereichs (Baukonzept Neubrandenburg GmbH, 27.07.2020)

Gesetzlich geschützte Biotope, nationale oder europäische Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur und der günstigen Erschließung ist der in der Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im Stadtgebiet der Stadt Penzlin anzusehen. Der vorliegende Standort kennzeichnet sich durch die innenstadtnahe aber auch gleichzeitig naturnahe Lage aus.

Das städtebauliche Konzept sieht vor das Maß der baulichen Nutzung dem Charakter der angrenzenden Wohngebiete anzupassen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht mit den Planungszielen der Stadt vereinbar, denn die Zielstellung der Stadt liegt auf der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Insofern sollen Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen wurde in Anlehnung an die nördlich und westlich vorhandene Wohnbebauung gewählt und soll die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit entstehen können.

Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	19.061 m ²
allgemeines Wohngebiet:	16.411 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2.650 m ²

Mögliche Versiegelungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4: 6.564 m²

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 16.411 m² maximal 6.564 m² Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m² für Wohnnutzungen unterschritten.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Penzlin die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die Firsthöhe baulicher Anlagen auf 9,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände. Die Festlegung der Baugrenze erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wohnnutzungen sowie der bedarfsgerechten Zuordnung der Baufeldgrößen gemäß den Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser.

Im Norden sollen keinen Ein- und Ausfahrten der Grundstücke zulässig sein. Aus diesem Grund wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. **Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.**

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Dachneigung und die Dacheindeckung werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in Form von örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die Dachneigung wird für das geplante allgemeine Wohngebiet auf 25° bis 52° begrenzt.

Zur Regelung der Dacheindeckung wird folgende Festsetzung getroffen:

1. Für Wohngebäude sind ausschließlich harte Dacheindeckungen mit anthrazit, rot oder braunen Dachsteinen zulässig.

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Artenschutz

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich an den Gebäuden Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Bodenbrütern und in den Gehölzen ist das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Bauelfreimachung außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis zum 28. Februar einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität zu erwarten. Ausnahmen von dieser Zeitenregelung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist damit als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotsstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

Gehölzschutz

Für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf es einer Naturschutzgenehmigung. Ausnahmen vom gesetzlichen Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V können von der Naturschutzbehörde gemäß Abs. 3 nur zugelassen werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann, es aus Gründen der Gefahrenabwehr unumgänglich ist oder es der Förderung gesetzlich geschützter Bäume dient.

Sollte im Plangebiet im Zuge der Umsetzung von Bauvorhaben die Fällung gesetzlich geschützter Bäume unumgänglich werden, so ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Es sind Angaben zu den jeweiligen Baumarten und den zu den Stammumfängen, gemessen in 1,30 m Höhe, erforderlich. Der Ersatz für gefällt gesetzlich geschützte Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

6.5 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über den „Scheunenweg“ und den „Wiesengrund“ sichergestellt. Der Verbindungsweg im Süden zwischen „Scheunenweg“ und „Wiesengrund“ wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Der im Norden angrenzende Weg soll ausschließlich der fußläufigen Erschließung dienen. Im Bebauungsplan wird der nördliche Bereich dementsprechend als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dargestellt.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

7. Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine wesentlichen Immissionswirkungen vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. 880 m nordwestlich vom Plangebiet befindet sich eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage, die Biogasanlage der Biogas Penzlin GmbH & Co. KG, die der Zuständigkeit des StALU MS unterfällt. Bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Westlich zum geplanten Vorhabenstandort in mehr als 1.000 m befindet sich das Windeignungsgebiet (WEG) Nr. 17 „Penzlin“. Hier wurden bereits fünf Windenergieanlagen errichtet. Auf Grund des großen Abstands ist mit keinen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung zu rechnen.

Bei den südlich des Geltungsbereichs befindlichen Weideflächen handelt es sich um stadteigene Flächen. Sollte es durch die Beweidung dieser Flächen zu erheblichen Belästigungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet kommen, können die Pachtverträge gekündigt, bzw. eine Beweidung erst im rückwertigen Bereich gestattet werden, sodass Geruchsimmissionen ausgeschlossen sind.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser kann insbesondere unter Berücksichtigung einer Löschwasserversorgung ausgehend von den vorhandenen Trinkwasserleitungen DN 200 GG und PE 180 in der Warener Chaussee über eine neu zu verlegende Ringleitung in DN 100 erfolgen.

Das Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal im Wiesengrund und/oder Scheunenweg als Freigefälle oder Druckentwässerungssystem zuzuführen. Zu beachten ist bei der Erschließungsplanung, dass die letzte Haltung des Schmutzwassersammlers Wiesengrund nur über eine äußerst geringe Tiefe verfügt.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann in Abstimmung mit der Wasserbehörde in das nahegelegene Vorflutsystem eingeleitet werden.

Die Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen ist. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten im nachgelagerten Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Mit dem B-Plan sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür außerhalb von Wasserschutzbieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Im Bereich des östlichen Baufeldes verläuft ein Gewässer zweiter Ordnung (Rohrleitung Z44/78). Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel / Obere Tollense“. Im Zuge der Erschließungsplanung des Wohngebietes wird die Rohrleitung des Gewässers Z44/78 außerhalb der Baugrenze verlegt. Eine gegebenenfalls erforderliche Nennweitenerhöhung ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Innerhalb der Baugrenze ist aufgrund der geplanten Umliegung kein Unterhaltungskorridor erforderlich.

Weitere Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

8.3 Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundenen Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, abnormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

8.5 Brandschutz

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Die Löschwasserentnahme kann aus den vorhandenen Leitungen DN 200/150 in der Warener Chaussee und der geplanten DN 100 in der neuen Erschließungsstraße grundsätzlich erfolgen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich 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.