

GEMEINDE DÜMMER

AMT STRALENDORF



© GeoBasis-DE/M-V 2017

Bebauungsplan Nr. 5 in Dümmer

Wohngebiet "Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße"

nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Begründung

September 2017

Begründung zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren	3
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsziel/ Standortwahl	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5. Bestand	6
6. Planinhalt	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung	8
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4. Verkehrserschließung	8
6.5. Flächen für den Wasserabfluss	9
6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	9
6.7. Technische Ver- und Entsorgung	9
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	10
7.1. Auswirkungen	10
7.2. Einwirkungen	10
8. Umweltbelange	12
8.1. Einleitung	12
8.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	13
9. Artenschutz	14
9.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
9.2. Schutzgebiete und Objekte	19
10. Klimaschutz	19
11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	19
12. Städtebauliche Daten	20
13. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	20
14. Hinweise	20

Anlage:

Immissionsprognose – Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin vom 16.01.2017

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

1.2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Dümmer haben beschlossen, für das Gebiet „Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße“ ein Bauleitplanverfahren einzuleiten. Das Plangebiet liegt ca. 300m östlich des Kreuzungsbereiches der Hauptstraße (L 042) und der Dorfstraße (K 28), auf der nördlichen Seite der Hauptstraße zwischen dem Wohngebiet Wend Dörf im Norden und der Hauptstraße im Süden.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bereich, der innerhalb der bebauten Ortslage von Dümmer und von drei Seiten von Bebauung begrenzt wird.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Richers und Müller Hagenow von September 2003. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist den Gebäudebestand, die Straßen, den Gehölzbestand und das angrenzende Regenrückhaltebecken nach.

Für den Standort wurde 2003 bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das jedoch nicht zu Ende geführt wurde (Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße“). Da es sich bei diesem neu eingeleiteten Bauleiplanverfahren um dasselbe Gebiet handelt, werden die Nummerierung und die Bezeichnung des Bebauungsplanes beibehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 5 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Wirkung vom 13.05.2017 geändert bzw. ergänzt. Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 5 nach dem vor dem 13.05.2017 geltenden BauGB abgeschlossen, da die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange davor erfolgte. Der Auslegungsbeschluss wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 08.12.2015 gefasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Dümmer die Flurstücke 64/8, 64/9, 64/10, 63/4, 64/12 und 64/6 (Straße) sowie teilweise das Flurstück 66/75 (Regenrückhaltebecken) aus der Flur 1. Die Fläche ist ca. 1,62 ha groß.

Die Flurstücke 64/8 bis 64/10 sowie des Straßenflurstückes 64/6 befinden sich in Privateigentum. Eigentümer der Flurstücke 63/4, 64/12 und 66/75 ist die Gemeinde Dümmer.

Das Plangebiet wird im Norden durch den zum Eigenheimgebiet „Wend Dörf“ (Bebauungsplan Nr. 1) gehörenden Grünstreifen begrenzt, innerhalb dem sich im Osten ein Regenrückhaltebecken befindet. An den Grünstreifen schließen sich im Norden die bebauten Eigenheimgrundstücke an. Im Westen erstrecken sich bis zur Dorfstraße Ackerflächen. Der südliche Rand wird durch die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße und die Hauptstraße (Landesstraße 42) selbst gebildet. Im Osten schließen sich wieder Wohnbauflächen an.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Für den Standort wurde 2003 bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das jedoch nicht zu Ende geführt wurde (Bebauungsplan Nr. 5 „Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße“). Es sollte hier ein Wohnungsbaustandort für Eigenheime entwickelt werden. Eine Weiterbebauung an diesem Standort über die an der Hauptstraße nach § 34 BauGB errichteten Wohngebäude hinaus, war schon seit 1999 geplant. Die vorhandene Erschließungsstraße (Straße A) sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Hauptstraße in das Gebiet wurden bereits im Zusammenhang mit der Erschließung der vier Wohngebäude realisiert, deren Zufahrt, Carports und technische Ver- und Entsorgung von der Straße A aus erfolgen. Somit ist der Standort voll erschlossen.

Nach Prüfung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauentwicklungsflächen ist der Standort des B-Planes Nr. 5 der einzig noch zu entwickelnde Bereich für die nächsten Jahre. Der Standort bietet alle Voraussetzungen, um kurzfristig und auch wirtschaftlich vertretbar Baurecht zu schaffen. Es ist eine effektive und kostengünstige Erschließung möglich. Weitere Standortreserven bestehen im Hauptort Dümmer nicht, ebenfalls keine Umnutzungs- und Verdichtungsreserven.

Die Weiterbebauung zwischen der Hauptstraße und dem Eigenheimstandort Wend Dörf soll nunmehr erfolgen. Der Standort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Dümmer.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Wohnungsbaustandortes geschaffen werden. Die städtebauliche Qualität dieser bereits erschlossenen Grundstücke liegt in den kurzen Wegebeziehungen zum Dorfzentrum an der Dorfstraße und der Bushaltestelle sowie der ruhigen Lage zwischen bestehender Wohnbebauung.

Die Stärkung der Wohnnutzung innerhalb der Ortslage unter Nutzung bereits erschlossener innerörtlicher Bereiche ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Gemeinde Dümmer.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Dümmer gehört administrativ zum Amt Stralendorf im Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 12 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 4 km westlich von Stralendorf. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Perlin, Gottesgabe und Grambow, im Osten die Gemeinden Zülow, Stralendorf und Warsaw, im Süden die Gemeinden Schossin, Gammelín und Hülseburg sowie im Westen die Gemeinde Wittendörf.

2015 hatte die Gemeinde Dümmer 1.442 Einwohner. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Dümmerhütte, Dümmer, Dümmerstück Dorf und Dümmerstück Hof, dazu Kowahl und Överkiek sowie Parum, Walsmühlen Dorf und Walsmühlen Hof, dazu Siedlung und Ausbau

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP)** Westmecklenburg von August 2011 ist der Gemeinde Dümmer keine Funktion in der zentralörtlichen Gliederung zugewiesen worden. Sie ist dem Nahbereich Schwerin zugeordnet. Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusedwicklungsraum eingestuft.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Bevölkerungszuwachs von 2005 (1.414 EW) bis 2014 (1.449 EW) beträgt gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes M-V 35 Einwohner, der Zuwachs von Wohnungen im gleichen Zeitraum 45. Laut Baufertigstellungsstatistik sind in dem Zeitraum 2007-2014 37 WE errichtet worden. Die Statistik weist für diesen Zeitraum einen Zuwachs von 30 Einwohnern aus.

Im Rahmen der statistischen Auswertung zur Baufertigstellung von Wohnungen wird nicht unterschieden, ob es sich um eine Ferienwohnung/Ferienhaus oder eine Wohnung zu Wohnzwecken handelt. Der Gemeinde liegen keine Angaben vor, wieviel der Wohnungen in die Kategorie Ferienwohnungen/Ferienhaus einzustufen sind.

Gemäß Aussage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.10.2015 beträgt der Eigenbedarf für die Gemeinde Dümmer bis zum Jahr 2020 ca. 17 WE (3%), bei höherem Eigenbedarf bis 6 % möglich. Bei einem Zuwachs von 45 Einwohnern bis

2014 kann von ca. 12 neuen Wohnungen ausgegangen werden. Der mögliche Entwicklungsrahmen von max. 34 Wohnungen bis 2020 (bei einem Ansatz von 6 % Eigenentwicklung) wird mit dem geplanten EH-Standort (ca. 17 Grundstücke geplant) nicht überschritten. Der Standort des B-Planes Nr. 5 ist der gegenwärtig einzige wirtschaftlich günstig zu entwickelnde EH-Standort in der Gemeinde. Es handelt sich hier um einen vollerschlossenen Standort innerhalb der bebauten Ortslage, so dass keine Außenentwicklung stattfindet. Der Standort ist aus wirtschaftlichen Erwägungen auch nicht in Bauabschnitte zu gliedern.

Die Siedlungsflächen sollen sich auf den Hauptort, hier auch vorrangig auf den Innenbereich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, konzentrieren. Mit der Entwicklung von ca. 17 Eigenheimstandorten im Hauptort Dümmer, auf einer erschlossenen Nachverdichtungsfläche, folgt der Bebauungsplan den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburgs. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.11.2016 wurde festgestellt, dass die Eigenbedarfsentwicklung noch nicht ausgeschöpft ist und sich die Siedlungstätigkeit auf den Hauptort der Gemeinde orientiert. Der Bebauungsplan ist somit mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

In der seit 27.05.2004 rechtswirksamen **2. Änderung des Flächennutzungsplan** sind die Flächen zwischen dem Eigenheimgebiet Wend Dörf, der Hauptstraße und der Dorfstraße als Wohnbauflächen ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ist für eine Wohnbebauung zwischen der Wohnbebauung an der Hauptstraße und der Insellage dieses Bebauungsplangebietes zwischen umgebenden Wohngebieten vorgeprägt. Der Bebauungsplan Nr. 5 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Einer Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 bedarf es nicht.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend mit einzelstehenden Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bebauten Gebiet, die unterschiedliche Gebäudehöhen, Fassadenmaterialien, Dachformen und Dachneigungen aufweisen.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Wend Dörf“ wird geprägt von eingeschossigen Einzelhäusern mit Satteldach und Krüppelwalmdach. Zwischen diesem Wohngebiet und dem Bebauungsplangebiet befindet sich ein ca. 16 m breiter brachliegender Grünstreifen (Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr.1 Wend Dörf). Im östlichen Bereich dieses Grünstreifens ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, das das Regenwasser aus dem Wohngebiet Wend Dörf aufnimmt, ebenso das Regenwasser der vorhandenen Straße A im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5. Das Becken wird über die unbefestigte Zufahrt im Osten aus dem Wohngebiet Wend Dörf angefahren.

Westlich des Plangebietes befinden sich bis an die Dorfstraße ran Garten- und Ackerflächen.

Im Süden schließen sich an das Bebauungsplangebiet die Gartenfläche des angrenzenden Wohngrundstückes, die vier Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstraße und die Hauptstraße an. Die Hauptstraße ist von der Klassifizierung her die Landesstraße 042.

Die östliche Spitze dieses Bebauungsplangebietes wird von einem bebauten Wohngrundstück an der Hauptstraße begrenzt. Aus dem Wohngebiet Wend Dörf führt entlang dieses Grundstückes ein Fußweg bis an die Hauptstraße.

Die Flurstück 64/12 und 63/4 sind ehemalige Gartenflächen mit Obstbaumbestand, durch Zaun und Hecke zu den angrenzenden Grundstücken abgegrenzt, z.T. liegt Bauschutt auf der Fläche.

Die Flurstücke 64/9, 64/8 und 64/10 sind umgebrochene ehemalige landwirtschaftliche Nutzflächen. Es ist rechtzeitig eine Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt vorzunehmen.

Auf allen vorher genannten Flurstücken befinden sich keine hochbaulichen Anlagen und bis auf die Gartengrundstücke 64/12 und 63/4 auch kein Gehölzbestand.

Das Flurstück 64/6 ist die in Fahrbahn (3,50 m breit) und Gehweg (1,50 m breit) gegliederte, gepflasterte Erschließungsstraße. Innerhalb der Straße bzw. in Randlage befinden sich unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen (Mitteldruckgasleitung der HanseWerk AG einschließlich Hausanschlussleitungen zu den Gebäuden Hauptstraße 45a – 45d).

Über das Plangebiet verläuft parallel zur Hauptstraße eine Trinkwasserleitung AZ 100, die im Flurstück 64/3 abknickt und nach Norden entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 64/9 weiterführt. Sie knickt hier wiederum ab und verläuft weiter über die Flurstücke 64/12 und 63/4 in Richtung Westen. In Fortführung des östlichen Abschnittes der Straße A führt eine Regenwasserleitung zum Regenrückhaltebecken, die erhalten bleibt. In der Planstraße A liegen eine Mitteldruckgasleitung und Hausanschlüsse der HanseWerk AG. Ein Telekommunikationskabel führt von der Planstraße A in das Wohngebiet Wend Dörf. Die Leitungsführungen sind nach Vorlage einer Vermessung zu konkretisieren. Bei Bedarf sind die Trinkwasserleitung, der Abschnitt des Regenwasserkanals bis zum Regenrückhaltebecken und das Telekommunikationskabel umzuverlegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurden im September 2003 drei Bohrungen veranlasst. Danach treten überwiegend größere Abschnitte Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie Schluff auf, die z.T. durch Sandschichten unterbrochen werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher nicht möglich. Der Grundwasserstand liegt bei > 3 m.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Gemäß Schreiben des Inhabers der Bewilligung, der HanseWerk AG – Gasspeicher Kraak, vom 02.02.2017, bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

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

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Innenlage die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Angebote in der Ortslage Dümmer.

Ausgeschlossen werden aufgrund der Lage und der umgebenden Wohnbebauung die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe. Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahme die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da keine direkte Beziehung zum übergeordneten Straßennetz besteht.

Zur Erhaltung des Ortsbildes – der typischen Bebauung beidseitig der Hauptstraße mit Wohngebäuden – sind in dem Baufeld an der Hauptstraße Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen Hauptstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation in dem Quartier ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten. Gemäß BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

In Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung, wird eine max. Eingeschossigkeit zugelassen.

Die Traufhöhe wird mit max. 4,20 m über die Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes bestimmt.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Um den für diesen Bereich typischen Hauscharakter aufzunehmen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt, für das Baugebiet 1 mit Einzel- und Doppelhäusern. Für das Baugebiet 2 entfällt die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern, da hier z.B. auch Hausgruppen ermöglicht werden sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die bestehende Bauflucht entlang der Hauptstraße aufgenommen. Die Baugrenzen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen die Abstände zu den angrenzenden Flurstücken. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den bereits fertiggestellten Straßenabschnitt der Straße A, der für die Erschließung der vier Wohngebäude an der Hauptstraße dient.

Die Straße A - Zufahrt von der Hauptstraße - ist 5,00 m breit, dazu 1,50 m Fußweg. Der Straßenraum ist mit 7,00m Breite ausreichend dimensioniert. Es wird eine Mischverkehrsfläche ausgewiesen, der Gehweg entfällt. Die Stichstraßen sind nach Westen ca. 100 m und nach Osten ca. 35 m lang, beide ca. 5,00 m breit (3,50 m Fahrbahn, 1,50 m überfahrbarer Gehweg). Die Straßenabschnitte enden zu beiden Seiten ohne Wendemöglichkeiten. Straßen – und Gehwegbefestigung sind in unterschiedlich farbigem Betonsteinpflaster. Die Straßen – und Gehwegbefestigung sind in unterschiedlich farbigem Betonsteinpflaster. Die Straßen sind als Mischverkehrsflächen auf 5,00 m auszuweisen (Begegnungsfall Pkw/Lkw), der Gehweg entfällt. Die Straßenabschnitte der Straßen A und C erhalten eine farblich einheitliche, ebene Pflasterung. Dazu sind die überfahrbaren Borde zurückzubauen. Die roten Betonsteine der Gehwege sind durch graue Betonsteine zu ersetzen – Gesamtfarbe: grau.

Von den beiden Stichstraßen (Straße C) erfolgt die Erschließung der jeweils nördlich anliegenden Grundstücke. Die geplanten Grundstücke in den Flurstücken 64/8 und 64/10 werden von der Hauptstraße erschlossen.

Die neue Erschließungsstraße B bindet in die Straße A ein und hat eine Straßenraumbreite von 5,55 m. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche auszubilden und endet in einem Wendehammer, der so dimensioniert ist, dass Müllfahrzeuge drehen können. Die graue Pflasterung wird hier fortgeführt.

Die Straßen A, B und C sind nach Fertigstellung öffentlich zu widmen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit mindestens zwei Stellplatz pro Wohnung auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bereits jetzt wird innerhalb des westlichen und des östlichen Abschnittes der Straße C geparkt. Bei einseitigem Parken in Längsaufstellung ist bei den vorhandenen Straßenbreiten das Vorbeifahren möglich.

Am östlichen Rand des Plangebietes führt ein 3,00 m breiter öffentlicher Weg von der Hauptstraße zum Eigenheimgebiet Wend Dörf, befahrbar für die Feuerwehr bis zum Regenrückhaltebecken.

6.5. Flächen für den Wasserabfluss

In das vorhandene Regenrückhaltebecken wird gegenwärtig das Niederschlagswasser der Straßen aus dem Wohngebiet Wend Dörf und das Regenwasser der vorhandenen Straße A eingeleitet. Das Regenwasser der neuen Planstraße ist dem angrenzenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Niederschlagswassers nicht ausreichend. Das Regenrückhaltebecken ist auf mindestens 295 m³ zu erweitern. Die Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt.

6.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die bestehende Trinkwasserleitung entlang der Hauptstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten des WAZV Schweriner Umland festgesetzt. Die im westlichen Bereich des Gebietes verlaufende Trinkwasserleitung wird zurückgebaut und die neue Trassenführung mit einem Leitungsrecht zugunsten des WAZV gesichert.

Die von der Straße C zum Regenrückhaltebecken schräg verlaufende Regenwasserleitung wird zurückgebaut. Für eine neue Leitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde gesichert.

6.7. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas ist mit der Stadtwerke Hagenow GmbH eine Erschließungskonzeption abzustimmen und ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz in der Straße A und auf dem Flurstück 64/8 entlang der Hauptstraße.

Löschwasserversorgung

Für die Erstbrandbekämpfung kann Löschwasser über Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes zuzüglich zwei neuer Hydranten genutzt werden. Die weitere Bereitstellung erfolgt über die bestehende Entnahmestelle am Regenrückhaltebecken. Über das Regenrückhaltebecken (neu: ca. 295 m³) kann die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden gesichert werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des max. Löschbereiches von 300 m.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG. Für eine elektrotechnische Erschließung ist ein Antrag zu stellen.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung kann über das vorhandene Netz der HanseWerk AG abgesichert werden. In der Straße A liegt in dem linken Abschnitt eine PE 125 und im rechten Abschnitt eine PE 63. Eine Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Abwasserzweckverbandes im Bereich der Straße A bzw. der Hauptstraße einzuleiten.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen ist an die zentrale Regenentwässerung anzuschließen und dem Regenrückhaltebecken zu zuleiten. Die bestehende Regenwasserleitung führt von dem vorhandenen östlichen Teilabschnitt der Planstraße A weiter bis zu dem Regenrückhaltebecken. Sie ist im Zuge des Ausbaus des Regenrückhaltebeckens ggf. neu einzubinden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen ist für die Bewässerung des Grundstückes aufzufangen und zu verwerten bzw. auf dem Grundstück zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohnnutzungen, auswirken können. Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes haben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung o.a. Belastungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen.

7.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da der Bereich nördlich mit dem Eigenheimgebiet sowie südlich und östlich vom Wohnen geprägt wird.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt mit dem Baugebiet Nr. 2 unmittelbar an der Landesstraße L 042. Einwirkungen bestehen hier durch die Verkehrsbelegung auf der Hauptstraße (L 042).

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Hauptstraße wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse im Januar 2017 erstellt. Es wurden sieben Immissionspunkte sowie eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss angenommen.

Angesetzt wurden die Verkehrsdaten aus der Verkehrsmengenkarte M-V (2010), prognostiziert für das Jahr 2025.

DTV	3.276,9 Kfz/24 h, davon 140,8 Kfz/24h (Schwerverkehr), entspricht einer Belegung von 196,6 Kfz/h tags und 26,0 Kfz/h (Schwerverkehr) nachts.
Fahrbahnbelag	zweispurige Straße, Asphalt
Geschw.	50 km/h

Die oben genannten Daten dienen als Grundlage für die vorliegende Schallimmissionsprognose.

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete::

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Baugebiet Nr. 1 an den Immissionspunkte IP 01 bis IP 04 tags und nachts eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden nur in dem Baugebiet WA 2 nicht eingehalten (Immissionsorte IP 05 bis IP 07). In diesem Bereich treten tags Überschreitungen bis zu 5,7 dB(A) im EG (nur für IP 05 und 06) und bis zu 6,2 dB(A) im DG auf. Nachts treten Überschreitungen bis zu 5,8 dB(A) im EG und bis zu 6,3 dB(A) im DG auf.

Der Lärmpegelbereich III umfasst im Baugebiet Nr. 2 straßenbegleitend Flächen in einer Tiefe von ca. 23,00 m von der Geltungsbereichsgrenze. Die übrigen Flächen liegen im Lärmpegelbereich II. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde in die Planzeichnung übernommen.

Es wurden die Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die Einflussnahme durch aktive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm, wie Geschwindigkeitsreduzierung, Änderung des Straßenbelages oder Verlagerung der Trasse, ist nicht oder kaum möglich. Als eine aktive Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung eines Walls / Wand entlang der Hauptstraße zu prüfen, um den Schutz des Erd- und Dachgeschosses für die geplanten Gebäude im Baugebiet 2 zu garantieren. Davon wird aus ortsgestalterischen und verkehrlichen Gründen abgesehen, da diese unverhältnismäßig gegenüber der bereits bestehenden Wohnbebauung entlang der Hauptstraße wären. Die Maßnahme würde sich auf einen kurzen Abschnitt an der Hauptstraße reduzieren und die verkehrliche Anbindung des Plangebietes beeinflussen (Sichtverhältnisse).

Bezogen auf den Lärmpegelbereiche III wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Festsetzung zur lärmabgewandten Raumorientierung getroffen. So sind Schlaf- und Kinderzimmer an der zum Hauptstraße (L 042) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind für die Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich. Somit wird dem vorrangigen Anliegen des Immissionsschutzes, nämlich die Gewährung der Nachtruhe, Genüge getan.

Diese Maßnahme wird durch passive Maßnahmen (Ausschluss von Balkonen, Freisitzen im DG in Richtung Hauptstraße) und baulichen Schallschutz am Gebäude/Fenster ergänzt.

Bezogen auf den Lärmpegelbereich III werden passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

In den Außenwohnbereichen (Erdgeschoss tags in Richtung Hauptstraße) können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum nicht eingehalten werden. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wird hingenommen, da die Zielstellung der Weiterentwicklung des Innenbereiches und die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig gesehen werden.

Die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse.

8. Umweltbelange

8.1. Einleitung

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung erforderlichen Aussagen (hier Vermeidung / Minimierung).

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im Norden durch den zum Eigenheimgebiet „Wend Dörf“ (Bebauungsplan Nr. 1) gehörenden Grünstreifen begrenzt, innerhalb dem sich ein Regenrückhaltebecken befindet. An den Grünstreifen schließen sich im Norden die bebauten Eigenheimgrundstücke an. Im Westen schließen sich Garten- und Ackerflächen an, die sich bis zur Dorfstraße erstrecken. Der südliche Rand wird durch die Wohnbebauung an der Hauptstraße und die Hauptstraße selbst gebildet. Im Osten schließen sich wieder Wohnbauflächen an.

Das Gebiet selber gliedert sich in eine ehemalige Gartenfläche mit Obstbaumbestand im Westen der sich im Osten eine umgebrochene ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche anschließt (aktuell Grünlandnutzung).

Auf allen vorher genannten Flurstücken befinden sich keine hochbaulichen Anlagen und bis auf die Gartenfläche mit den Obstbäumen und der großen Weide am Regenrückhaltebecken auch kein Gehölzbestand.

Im Süden wurde bereits die in Fahrbahn (3,50 m breit) mit Gehweg (1,50 m breit) gegliederte, gepflasterte Erschließungsstraße hergestellt.

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Baumbestand

Die große Weide am Regenrückhaltebecken (Zwiesel in Bodennähe mit STU > 250 cm geschützt nach §18 NatSchAG M-V) soll grundsätzlich erhalten bleiben, doch im Verlauf der Erschließungsplanung könnte eine Rodung notwendig werden. Daher erfolgt keine Festsetzung als Bestandsbaum. Bei Rodung ist ein Ersatz im Verhältnis 1:3 in der Qualität Hst STU 16-18cm notwendig.

Baumbestand Rodung

Im Osten des Geltungsbereiches ist im aufgelassenen Garten Obstbaumbestand vorhanden. Die Obstbäume sind entsprechend §18 NatSchAG M-V nicht geschützt. Allerdings unterliegen zwei der im Bestand vorhandenen Wallnüsse dem gesetzlichen Schutz (als seltene Baumart entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Pkt. 3.1.2 Anlage 1 ab 50cm StU Ersatz im Verhältnis 1:3).

Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m] geschätzt	Bemerkungen	Ersatz
1 / Walnuss	106	8		3
2 / Walnuss	56/ 69	10	zweistämmig	3
Summe				6

Die Ersatzpflanzung von 6 Walnüssen in der Qualität Hst STU 16-18cm ist in der Gemarkung Dümmerhütte; Flur 1; Flurstück 20/5 auf einem Teilstück von 2.000 m² (der Gesamtfläche von 26.565 m²) innerhalb der zu pflanzenden Obstbäume zu integrieren.

8.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Vermeidungen und Minimierungen in einem B-Plangebiet innerhalb der Ortslage sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorliegenden Probebohrungen nicht möglich.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe nachfolgender Abschnitt.

Planungsalternativen

Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 vor, der keine Rechtsverbindlichkeit erlangte. Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens und bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine neuen landwirtschaftlichen Flächen entzogen. Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 vor, der keine Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Maßnahmenbeschreibung

Die Ersatzpflanzung von 6 Walnüssen in der Qualität Hst STU 16-18cm ist in der Gemarkung Dümmerhütte; Flur 1; Flurstück 20/5 auf einem Teilstück von 2.000 m² (der Gesamtfläche von 26.565 m²) innerhalb der zu pflanzenden Obstbäume zu integrieren.

In der Gemarkung Dümmerhütte; Flur 1; Flurstück 20/5. ist zugunsten des Artenschutzes auf einer Fläche von 2.000 m² mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 14 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm (sowie 6 Walnüssen STU 16 -18 als Baumersatz) in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Bienenweide (siehe Hinweis) mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (1xMahd ab Anfang Juni oder Beweidung, unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren (Pflanzen siehe Pflanzliste).

Pflanzliste Obstgehölze: Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Esskastanie – *Castanea sativa*, Honigbaum – *Euodia hupehensis* sind zulässig, Walnüsse – *Juglans regia* beachten.

Hinweis Bienenweide: Das Saatbeet ist feinkrümlig aufzuarbeiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei maschineller Aussaat kann Sojaschrott (händisch Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten zu erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Espарsette 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzgespann 1%, Schwarznessel 1%, Natternkopf 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Kornblumen. Die Aussaat sollte als Herbstaussaat mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen Magarite und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusäen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbsef, 15% Ölrettich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

Hinweis Pflege: Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten. Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

9. Artenschutz

9.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Durch die Einbindung in vorhandene Bebauungsstrukturen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine in der Umgebung zulässige und vorhandene Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau von Verkehrsflächen, Gebäuden und Außenanlagen abzustellen. Diese innerörtliche Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den B-Plan nicht relevant.

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanze	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanze	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanze	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanze	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanze	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanze	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fliesgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwas- serbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschild- kröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastel- lus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelgefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrel- lus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbgefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avel- lanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden,

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Der eigentliche Vorhabenbereich besitzt, trotz des vorhandenen Grünlandes, aufgrund der Lage nur eine sehr nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Die Abschirmung der Fläche und die Entfernung zum Dümmer durch Bebauung / Straßen reduziert die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Amphibien auch für mobile Arten deutlich. Das steil ausgebaute Regenrückhaltebecken wies bei einer Stichprobe keine Arten auf.

Für die Reptilien (europarechtlich relevant Zauneidechse) fehlen aufgrund der relativen Hochgrasigkeit der Flächen und fehlender Kahl- oder befestigter innere nicht befahrenen Flächen die Sonnplätze für ein optimales Habitat. Zudem ist der Prädatorendruck (Katzen und Hunde) durch die umliegende Bebauung als sehr hoch einzustufen.

Als vorbeugende Maßnahme müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw.

Gefundene Tiere sind im Erlenbruch des Dümmer See auszusetzen.

Da bebaute Bereiche, soweit keine Wanderwege betroffen sind, dieser Aktivitätsintensität geringer frequentiert werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Eine Wanderbewegung vom Dümmer See im Westen und dem B-Plangebiet ist nicht dokumentiert. (hohes vorhandenes Störpotential / Prädatorendruck).

Säugetiere

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung (auch Schutzart des FFH – Gebietes) vermerkt. Theoretisch könnte somit eine Bedeutung für den Fischotter bestehen. Wanderungen aus Richtung des Dümmer See, aber auch dem landseitigen Einwandern steht die vorhandenen Bebauung und Ortslage entgegen. Zudem werden bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden. Entsprechend ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Aufgrund der umgebenden Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Aktuell können im Untersuchungsgebiet Sommerquartiere, Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von Gebäudebewohnenden Arten ausgeschlossen werden.

Für Baumbewohnenden Arten kann aber trotz der vorhandenen Obstbäume keine Eignung als Sommerquartier eingestellt werden (fehlende Rindenrauhigkeit).

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen besitzen eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen aber außerhalb des Plangebietes. (Dümmer See und angrenzende Wälder) Leitlinien des Anflugs sind nicht vorhanden.

Entsprechend besteht keine erhebliche artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt. Die Änderung des B-Planes ist als nicht relevant einzustufen (hohes vorhandenes Störpotential der Bundesstraße / überwiegend Erhaltung bisherig zulässiger Nutzungsmöglichkeiten). Zudem werden bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität (gegenüberliegende Straßenseite) gemieden, daher ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:
Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“).

Brutvögel

Nachfolgend werden die potenziell¹ im Untersuchungsgebiet (Änderungsbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche dort vorkommen.

Nicht im Eingriffsraum aber umliegend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Ein weiterer Schwerpunkt kann bei Arten der landwirtschaftlichen Flächen gesucht werden. Durch das hohe Störpotential der Ortslage sind aber allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zur Ortslage und des begrenzten Raumes sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

Weiterhin ist durch die Obstbäume neben den schon erwähnten Arten wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel mit steten Begleitern wie dem Grünfink zu rechnen. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als zu kleinflächig und mit zu hohem Störpotential verbunden einzustufen.

Aufgrund der Habitatansprüche der Vogelarten würden zwar mögliche Höhlungen (artspezifisch allerdings differenziert) als Nisthabitat infrage kommen. Die tatsächliche Besiedelung wird aber durch das Kriterium „Reviergröße des Bruthabitats“, „Nahrungsangebot“ und durch das Baumalter mit entsprechend nicht vorhandenem Angebot limitiert.

Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste.

Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters nur eine geringere artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel bestehen voraussichtlich

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutzeit (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutzeit oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Ortsinnenlage).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Vermeidungsmaßnahmen

Avifauna

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis Februar - amtlichen Gehölzschutz beachten) zu beschränken.

Der Verlust des Gartens mit seinen Obstbäumen ist mit der Anlage einer Streuobstwiese zu kompensieren.

Reptilien / Amphibien

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Als vorbeugende Maßnahme müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw.

Ein Lesesteinhaufen ist am erweiterten Regenrückhaltebecken zu integrieren. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschobene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand (nicht anstehenden Boden) überdeckt.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

9.2. Schutzgebiete und Objekte

Rastgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

- Rastgebiete Land im Westen und Norden mit der Bewertung der Rastgebiets-funktion: 2; gekennzeichnet als Rastfläche sind aber bebaute Bereiche die zwischen der Vorhabenfläche und dem Rastplatz liegen.
- Rastgebiete Gewässer (Dümmer See) im Westen mit der Bewertung der Rastgebiets-funktion: 2, auch Schlafplätze der Kategorie B - Gänse, Lage ca. 470m westlich hinter beidseitiger Bebauung der K28.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzgebiete innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

FFH

- FFH- Gebiet DE 2433-302Wald bei Dümmer ca. 120m südlich hinter Hautstraße und deren beidseitiger Bebauung (mobile Tierart Fischotter)

Schutzgebiete innerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

LSG

- LSG L 9b Dümmer See (Ludwigslust-Parchim) im Westen ca. 250m westlich hinter beidseitiger Bebauung der K28

Schutzgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

- wie vor

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzobjekte innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Bei Abfrage der Förderkulisse Grünland M-V ab 2015 Förderklasse: GAK_B12 Fachliche Zuordnung – Kategorie GAK (Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz)/Programm NGGN (Naturschutzgerechte Grünlandnutzung): Sonstiges Grünland ergab eine Nachfrage beim StALU WM das dieser Eintrag keine Relevanz besitzt.

10. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine Fläche innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem Bebauungsplan auf die Nutzung einer Fläche innerhalb der Ortslage von Dümmer orientiert. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes bei den Einzelvorhaben geprüft wird.

11. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke 64/9, 64/9 und 64/10 sowie das Straßenflurstück 64/6 (Straße A) befinden sich in Privateigentum, die Flurstücke 64/12 und 63/4 sind Gemeindeeigentum. Die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist über die Straße A (Abzweig von der Hauptstraße) sowie für den Bereich östlich der Zufahrt der Straße A direkt von der Landesstraße (Hauptstraße) gegeben. Die Straße A soll nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Dümmer und den Grundstückseigentümern abgeschlossen.

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	16.670 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	12.550 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.400 m ²
davon Weg	ca.	75 m ²
Regenrückhaltebecken	ca.	1.720 m ²

13. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die umgebende Bebauung einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestalteten Erscheinungsbild präsentieren.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um bei Doppelhäusern ein einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, sind die Dächer hier grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Material herzustellen.

Stellplätze

Pro Wohnung ist auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

Einfriedungen

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird auf max. 1,20 m begrenzt, um in dem kleinen Wohngebiet ausreichende Sichtverhältnisse im Straßenraum zu gewährleisten.

14. Hinweise

HanseWerk AG vom 28.01.2016

Für die im Plangebiet befindliche Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüsse sind die Mindestabstände/Schutzstreifen beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung einzuhalten. Die Leitungen sind nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien zu überbauen, ausgenommen Kreuzungsbereiche. Die Überdeckung darf sich nicht ändern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen / Änderungen / Sicherungen sind gesondert zu beantragen.

Landesamt für Kultur und Bodendenkmalpflege vom 15.02.2016

Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 16.02.2016

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 17.03.2016

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

WEMAG AG vom 14.04.2016

Die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG AG ist bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen zu beachten.

Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 02.03.2016

Bei Einsatz von Wärmepumpen als Gebäudeheizung, sind die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt muss der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.

Dümmer,

.....
Die Bürgermeisterin