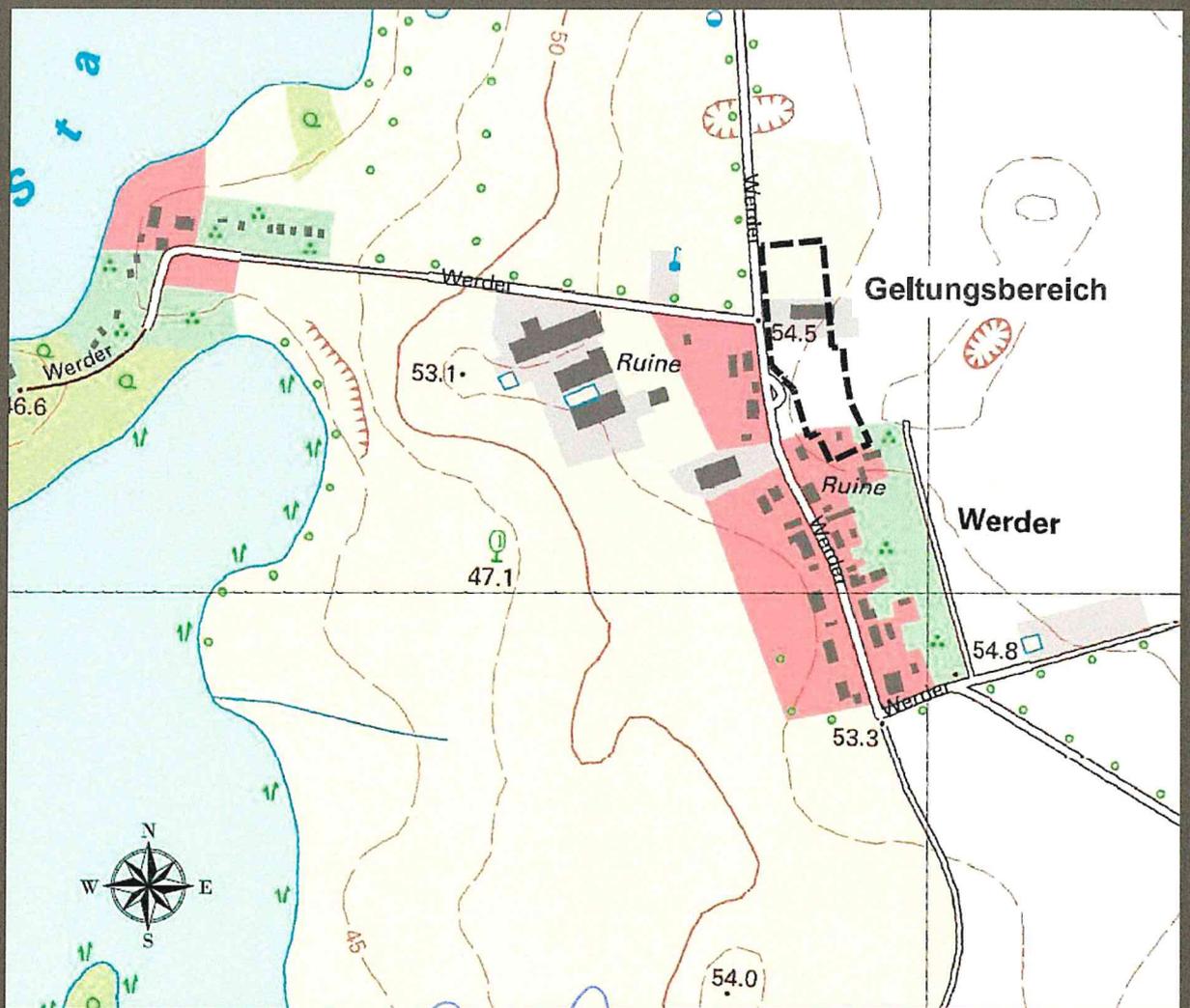


Stadt Penzlin

Bebauungsplan Nr.17 „Wohngebiet Werder“ gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Penzlin, d. 27.07.2018

Begründung

Februar 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	8
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.5	Örtliche Bauvorschriften	10
6.6	Umweltprüfung	10
6.7	Verkehrskonzept	11
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	11
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	12
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	12
8.2	Gewässer	13
8.3	Telekommunikation	13
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	13
8.5	Brandschutz	14
9.	DENKMALSCHUTZ	14
9.1	Baudenkmale	14
9.2	Bodendenkmale	15

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Penzlin besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Aufgrund dieser Ausstattung ist die Nachfrage an Baugrundstücken ungebrochen groß.

Die mögliche Neuansiedelung von Wohnnutzungen beschränkt sich jedoch auf wenige im Stadtgebiet verbliebene Baulücken.

Um dem Bedarf gerecht zu werden, zielen vorliegende Investitionsabsichten für den Planungsraum darauf ab, im Norden der Ortslage Werder im Bereich einer ehemaligen Tierhaltungsanlage den vollständigen Rückbau der dort verbliebenen baulichen Anlagen sowie die Erschließung von erschwinglichen Wohnbaugrundstücken umzusetzen.

Die formulierten Planungsziele stehen in einem besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Penzlin, denn je nach Nutzungsgrad ist die Schaffung von bis acht Wohnbauplätzen zu erwarten. Ziel muss es sein, dem Abwanderungstrend und der allgemeinen demografischen Entwicklung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Im vorliegenden Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass gerade für junge Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnstandort geschaffen wird. Ein positiver Nebeneffekt aus zusätzlichen Steuereinnahmen für die Stadt Penzlin ist zu erwarten.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Vorschrift entsprechend gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Planungsraum weist durch seine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Vorliegend handelt es sich ebenfalls nicht um ein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 der Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch §§ 6, 46, 85 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- **Hauptsatzung** der Stadt Penzlin in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Frank Sauder vom 16.06.2017, Lagebezug: ETRS89 (UTM), Höhenbezug DHHN92 (GPS)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha und befindet sich im Norden des bewohnten Ortsteils Werder. Innerhalb des Planungsraums liegen Teilflächen der Flurstücke 70, 71/2, 72 und 74 der Flur 3 in der Gemarkung Werder.

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) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- 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. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP M-V 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

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

Darüber hinaus ergibt sich aus der vollständig vorhandenen medialen Erschließung, der guten Verkehrsanbindung und dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnnutzungen eine besondere örtliche Situation, die im Sinne der Ziele 4.2 (1) und (2) LEP auf den Eigenbedarf der Stadt Penzlin abstellt. Für die geplanten Baugrundstücke liegen der Stadt bereits konkrete Investitionsabsichten vor. Sofern diese Anfragen nicht bedient werden können, droht die Abwanderung in benachbarte Gemeinden, denn vergleichbare Bauplätze mit entsprechend hervorragender Erschließungssituation stehen nicht zur Verfügung.

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)**

Die Festsetzung des reinen Wohngebietes im Norden von Werder erfüllt die o. g. raumordnerischen Anforderungen, denn die vorgesehenen Wohngrundstücke sind bedarfsgerecht ausschließlich auf die ständige Nachfrage bei der Stadt Penzlin zurückzuführen. Darüber bindet der Planungsraum im Süden unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen an.

Es ist also davon auszugehen, dass die von der Stadt formulierten Planungsziele den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

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 Gewerbesteuererträgen für die Stadt Penzlin zu erwarten.

Darüber hinaus ist die Vorschrift des § 13b BauGB zeitlich 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 Gemeindegebiet in Frage gestellt wird.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Werder.

Die Dorfstraße erschließt den Planungsraum und bildet gleichzeitig die westliche Grenze des Plangeltungsbereiches.

Insbesondere im Norden unterliegt der Planungsraum einer deutlichen Vorprägung durch das Betriebsgelände einer ehemaligen Tierhaltungsanlage.



Abbildung 1: Dorfstraße Werder mit vorhandenen Wohnnutzungen links und dem Betriebsgelände einer ehemaligen Tierhaltungslage innerhalb des Planungsraumes rechts der Straße

Die unversiegelten Freiflächen des Planungsraumes werden regelmäßig gemäht oder intensiv beweidet. Gehölzflächen oder sonstige Biotope, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen, sind nicht vorhanden.

Nationale und Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Stadt Penzlin verfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich einer bestehenden landwirtschaftlichen Konversionsfläche im Norden der Ortslage Werder mit unmittelbarem Siedlungsanschluss.

Großzügige Grundstücksgrößen um 1.000 m² bieten ein „Leben auf dem Land“ mit dem Komfort, dass die Innenstadt des Grundzentrums Penzlin über eine gut ausgebaute Straße in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Planung rundet das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortslage Werder ab, in dem die Stallungen und verbliebenen Betonflächen auch über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus abgebrochen werden und in diesem Bereich bis zu acht neue Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße entstehen können. Dazu ist die mediale und verkehrliche Erschließung bereits vorhanden.

Den Belangen von Natur- und Umweltschutz sowie der Landschaftspflege wird damit im besonderen Maße entsprochen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich soll alles zulässig sein, was der Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverordnung für reine Wohngebiete vorgibt.

Die Ansiedlung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies ist mit den Planungszielen der Gemeinde jedoch nicht vereinbar, denn Zielstellung ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken. Insofern sollen keine Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO zulässig sein.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

1. *Das reine Wohngebiet WR dient gemäß § 3 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
2. *Die Grundflächenzahl ist für das reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.*

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich. Einzig die Dachneigung sollte sich dem dörflichen Erscheinungsbild anpassen. Insofern wird sind Dachneigungen zwischen 25° und 50 ° zulässig.

6.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus sind die Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unmittelbar mitzuteilen.

Sofern Besiedlungen der Gebäude als Schlafplatz festgestellt werden, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw. -bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Für die nicht befestigten Freiflächen ist das Vorkommen von Brutvögeln nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der untersuchten Offenlandbrüter einzuhalten. Für eine Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 28. Februar ist keine Brutaktivität von Offenlandbrütern zu erwarten.

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 der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

6.5 Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über die Dorfstraße gesichert.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entsprechend werden hierzu keine gesonderten Regelungen getroffen.

7. Immissionsschutz

Derzeit sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes 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.

Die Versorgung des Ortsteiles Werder mit Trinkwasser erfolgt derzeit durch das Wasserwerk in Siehdichum und entsprechende Ortsverbindungsleitungen über Lübkow nach Werder. Zur Gewährleistung der Versorgung des Bebauungsplanes Nr. 16 in Werder und auf Grundlage der Trinkwasserkonzeption plant der Zweckverband das Wasserwerk in Siehdichum außer Betrieb zu nehmen und die betreffenden Ortsteile mittels einer neuen Ortsverbindungsleitung von Penzlin nach Werder an das örtliche Versorgungsnetz in Penzlin anzuschließen.

Darüber hinaus soll ebenfalls im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 16 eine Abwasserdruckrohrleitung von Penzlin nach Werder verlegt werden.

Für die Einleitung des Schmutzwassers in das geplante Druckentwässerungssystem werden die Errichtung und der dauerhafte Betrieb von grundstückseigenen Pumpwerken auf den anzuschließenden Grundstücken erforderlich.

Mit der Realisierung der v. g. Maßnahmen zum Bebauungsplanes Nr. 16 wäre auch die wasser- und abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 17 gegeben.

Bei Anschluss der Wohngrundstücke an die vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen erhebt der Zweckverband Baukostenzuschüsse und Anschlussbeiträge auf Grundlage der geltenden Versorgungsbedingungen und Satzungen

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel, 0,4-kV-Freileitungen und 20-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH.

Es gelten folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG“

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS AG“

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht ausreichend mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. 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, spätestens aber 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist Folge zu leisten.

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 aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, in denen mit wassergefährdenden oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind. Diese können mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

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 nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf wird über einen vorhandenen Löschwasserteich an der Dorfstraße sichergestellt.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.