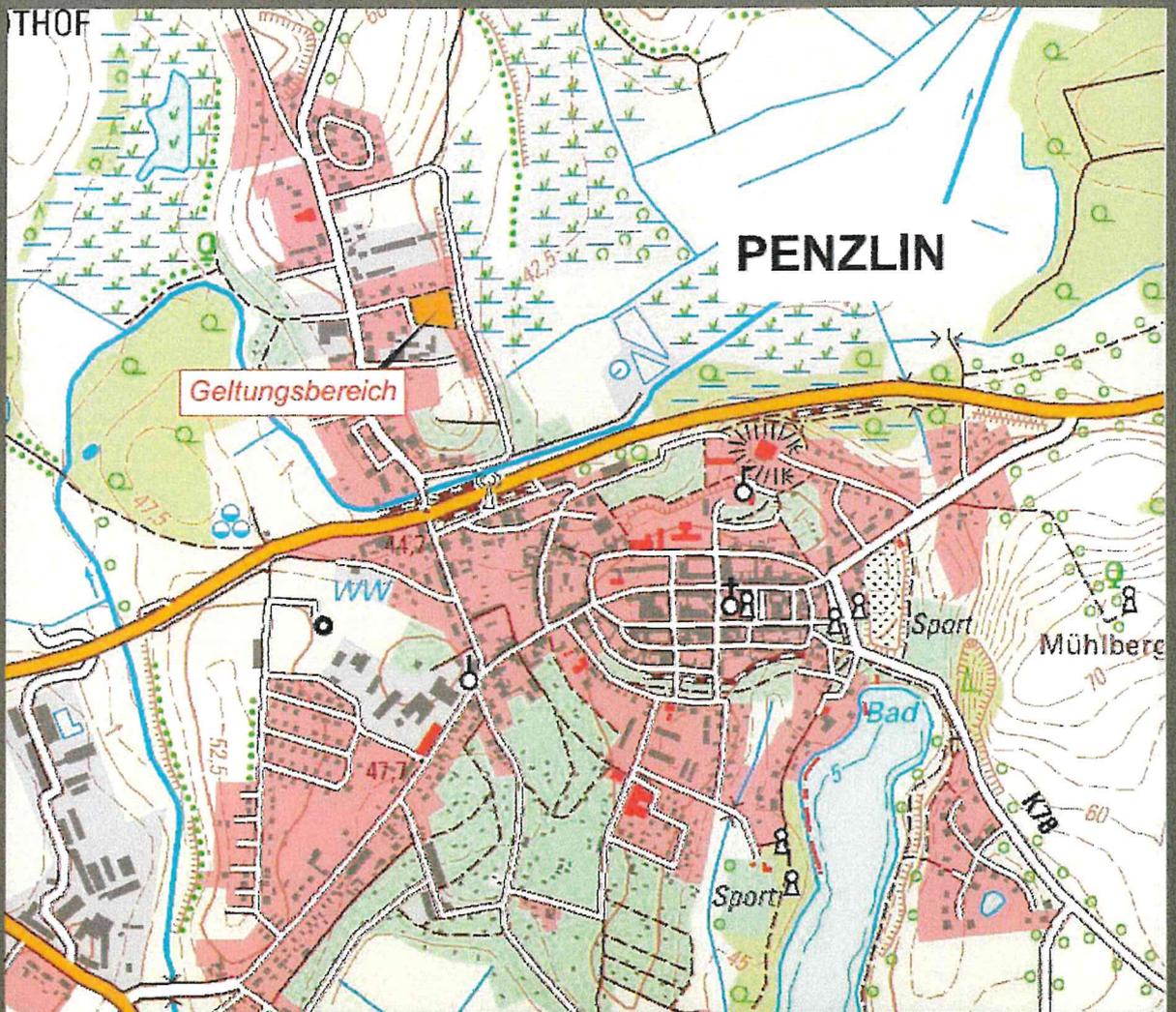


# vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Am Kollofskamp“

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



*Penzlin, d. 13. 10. 2020*



Begründung

Februar 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	13
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5	Brandschutz	17
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>19</b>
9.1	Baudenkmale	19
9.2	Bodendenkmale	19
<b>10.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Penzlin besitzt durch ihre Lage sowie das reizvolle naturnahe Umfeld eine besondere Qualität als Wohnstandort. Aufgrund dieser Ausstattung beschränkt sich die Neuansiedlung von Wohnnutzungen vor allem auf wenige im Stadtgebiet verbliebene Baulücken. Die stetige Nachfrage an Wohngrundstücken im Penzliner Raum bleibt damit ungebrochen.

Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, zielen die bereits konkreten Investitionsabsichten für den Planungsraum darauf ab, im Norden der Ortslage Penzlin an der Straße „Am Kollofskamp“ zwei weitere Wohnbauplätze planungsrechtlich abzusichern.

Nach Einschätzung der dazu angefragten Baugenehmigungsbehörde ist das betreffende Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Planerfordernis ergibt sich also aus der fehlenden planungsrechtlichen Zulässigkeit des beantragten Vorhabens.

Bezugnehmend auf einen entsprechenden Antrag des Vorhabenträgers und Eigentümers der in Rede stehenden Fläche vom 31.07.2018 hat die Stadt Penzlin in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Am Kollofskamp“ beschlossen.

Der Gesetzgeber hat dazu im Rahmen der BauGB-Novelle im Mai 2017 mit § 13b BauGB eine befristete Vorschrift geschaffen, die für den vorliegenden Fall die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ermöglicht.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Einfamilien-Wohnhäusern begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren 1.321 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Teil der Stadt Penzlin unmittelbar anschließen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes im Sinne von § 3 BauNVO nicht möglich sein.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Stand Juli 2018

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich nun auf eine Fläche von etwa 0,45 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 23 der Flur 4, 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) 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 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- 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 Penzlin 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 Penzlin 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 Westen, Norden und Süden unmittelbar an gewachsene Siedlungsstrukturen an.

Mit Stellungnahme vom 12.06.2019 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Wohngebiet Am Kollofskamp“ der Stadt Penzlin mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

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 Gewerbesteuereinnahmen 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 Stadtgebiet in Frage gestellt wird.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Norden der Stadt Penzlin. Eingebettet in bestehende Siedlungsstrukturen im Norden, Westen und Süden wird die Vorhabenfläche derzeit intensiv beweidet.



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum in Richtung Süden, Baukonzept Neubrandenburg GmbH, Mai 2018

Mit Ausnahme weniger Einzelbäume im Norden des Geltungsbereiches ist der Vorhabestandort gehölzfrei.

Die Erschließung erfolgt über die westlich verlaufende, derzeit geschotterte Anliegerstraße „Am Kollofskamp“.

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

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Das Siedlungsgebiet Am Kollofskamp ist durch einen fast dörflichen Charakter geprägt. Weitläufige Grundstücke, eingeschossige Gebäude und gut strukturierte Gehölzflächen kennzeichnen das unmittelbare Umfeld.

Das städtebauliche Konzept der Stadt ist entsprechend darauf ausgerichtet, dass die vorhandene städtebauliche Struktur auch durch die Verdichtung mit zwei Wohngebäuden erhalten bleibt.

Insofern beinhaltet der unverbindliche Parzellierungsvorschlag neben der Verbreiterung des bestehenden Wegegrundstücks großzügige Grundstücksgrößen.

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass insbesondere der östliche Geltungsbereich in Richtung der freien Landschaft nicht mit Wohngebäuden überfrachtet wird.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsziel ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Grundsätzlich steht den Investitionsabsichten des Vorhabenträgers entsprechend die Wohnnutzung mit Einzelhäusern im Focus.

Die Ansiedlung von Ferienhäusern, Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sind auch aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes und der Struktur der Umgebungsnutzungen nicht gewollt. Insofern sind Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht erforderlich.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen soll die Möglichkeit absichern, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit für drei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Die Entwicklung von mehrgeschossigen Wohngebäuden würde dem Charakter der umliegenden Nutzungen widersprechen.

Abweichend von der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das reine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1.2).

**Flächenbilanz**

Geltungsbereich:	4.508 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet:	4.404 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	104 m <sup>2</sup>

Mögliche Versiegelungen innerhalb des reinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,3: 1.321 m<sup>2</sup>

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 sind innerhalb des reinen Wohngebietes mit einer Fläche von 4.387 m<sup>2</sup> maximal 1.321 m<sup>2</sup> Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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 Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wohnnutzungen sowie der bedarfsgerechten Zuordnung der Baufeldgrößen gemäß den Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude sowie die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das Reine Wohngebiet WR gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,3 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

### **6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Grünordnerische Maßnahmen sind aufgrund der bestehenden Eingrünungen der benachbarten Grundstücke nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

### **6.4 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.

Für das geplante reine Wohngebiet sollen Dachneigungen von 25° bis 52° möglich sein.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Es sind feste Dacheindeckungen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° mit brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.*

### **6.5 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 m<sup>2</sup> 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.

Gehölbeseitigungen sind derzeit nicht geplant und notwendig.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist aufgrund der intensiven Nutzung des Planungsraumes nicht zu befürchten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.

#### *Hinweis zum Artenschutz*

*Die Baufeldfreimachung hat ausschließlich im Zeitraum vom 30.10. bis 28.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu erfolgen.*

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Anliegerstraße „Am Kollofskamp“ sichergestellt.

Zur Absicherung des notwendigen Begegnungsverkehrs erfolgt mit der Planung die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Damit besteht im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit der Verbreiterung des bestehenden Straßenquerschnittes.

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

## 7. Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Aufgrund der Nähe zu den gewerblich genutzten Flächen wurde durch das Ingenieurbüro für Arbeitsplatz – und Umweltanalyse *öko – control GmbH* eine Schallimmissionsprognose mit Stand 27.09.2019 durchgeführt. (siehe Anlage 1)

Dazu heißt es im Gutachten: „Das untersuchte Baugebiet ist durch Gewerbelärm der Tischlerei vorbelastet. Die Orientierungswerte werden teilweise überschritten. In vorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Es wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Als aktiven Lärmschutz wurde der Einsatz einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m berechnet. Dieser führt zur Einhaltung der Orientierungswerte.“<sup>1</sup>

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m als Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall zu errichten. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.*

Mit diesen geplanten Lärmschutzeinrichtungen können die Orientierungswerte eingehalten werden. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

---

<sup>1</sup> Schallimmissionsprognose für den B-Plan „Wohngebiet am Kollofskamp“ (*öko – control GmbH*, 27.09.2019: S. 25)

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser und Energie erforderlich. Die Umsetzung wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Penzlin abgesichert.

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

#### **Trinkwasserversorgung**

Die vorhandene Trinkwasserleitung PE 63 des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes endet in Höhe des Wohnhauses am Kollofskamp 2. Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten beiden Baugrundstücke kann ausgehend von der Versorgungsleitung PE 63 erfolgen.

#### **Abwasserentsorgung**

Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal endet vor dem Grundstück Kollofskamp 1. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Geländebeziehungen ein Anschluss der Baugrundstücke in freiem Gefälle ermöglichen oder eine Druckrohrleitung zu verlegen ist. Letztere Variante würde die Errichtung und den dauerhaften Betrieb grundstückseigener Pumpwerke durch die Grundstückseigentümer erfordern.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist zu versickern.

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.

Vorgesehen ist die Umverlegung des sich im Süden des Planungsraumes befindenden 0,4 kV-Kabel der *E.DIS Netz GmbH*. Die nachstehende Abbildung zeigt die Lage.

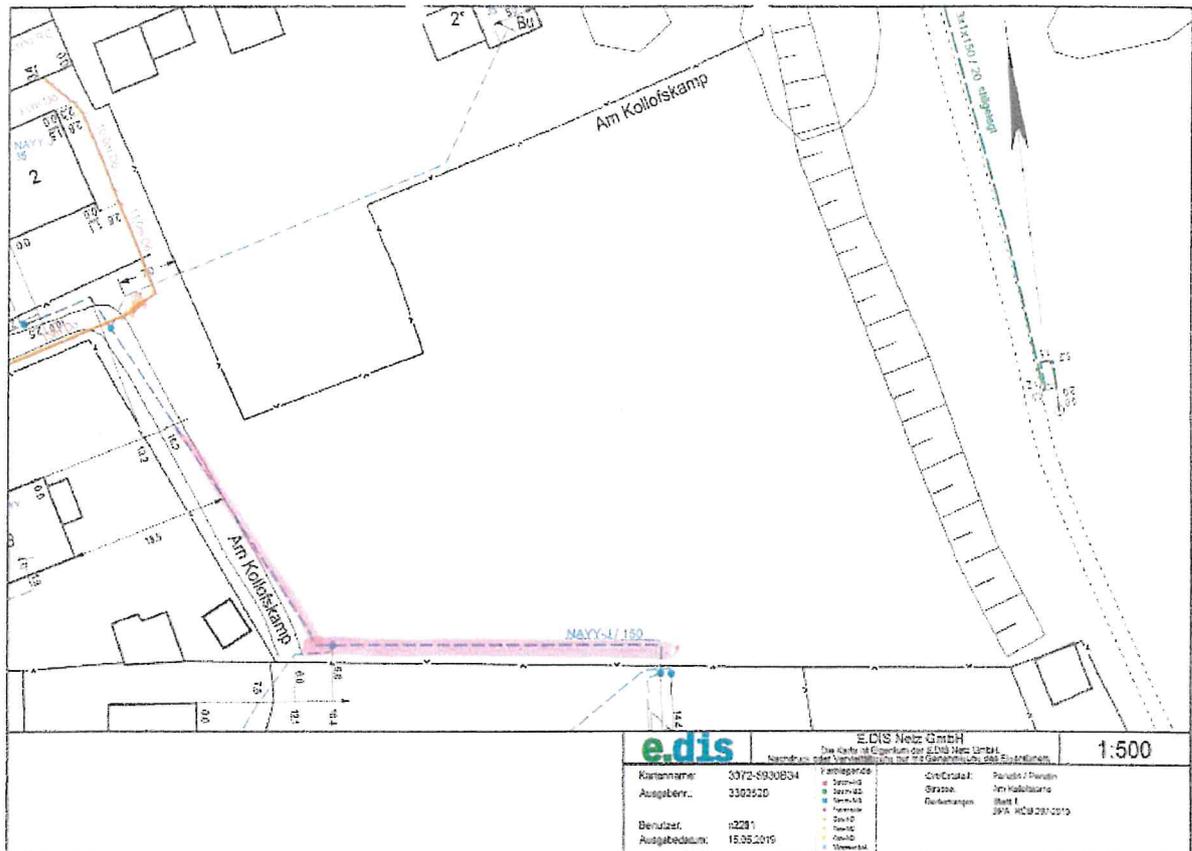


Abbildung 2: Bestandsplan der E.DIS Netz GmbH

## 8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind weder als stehende noch als fließende Gewässer von der Planung betroffen.

### **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 aufgefundene 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 Naturschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises 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).

### **Löschwasser**

Die Stadt Penzlin geht davon aus, dass der Löschwasserbedarf für den Grundschutz bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung bis zu drei Vollgeschossen mit feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Umfassung sowie harter Bedachungen mit 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen ist.

In der Puchower Chaussee verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150, die gemäß Stellungnahme des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes vom 26.09.2019 eine Wassermenge von maximal 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h für den Grundschutz der Löschwasserversorgung gewährleistet. Die nächsten Hydranten befinden sich etwa 30 m nördlich und 100 m südlich der Anbindung der Straße am Kollofskamp an die Puchower Chaussee.

Sofern sich darüber hinaus weitere Anforderungen zur Deckung des Löschwasserbedarfs der nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) geforderten Wassermengen ergeben, verpflichtet sich der Vorhabenträger sich in § 8 Brandschutz des Durchführungsvertrages zur Deckung dieses Löschwasserbedarfes auf dem Vorhabengrundstück.

## **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.

## **10. Umsetzung des Bebauungsplans**

### *Kosten*

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt Penzlin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht vorhersehbar.

### **Anlage**

Anlage 01            Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohngebiet am Kollofskamp“ in Penzlin (öko - control GmbH, 27.09.2019)