Stadt Schwaan

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8
„An den Kuhbergtannen“

Datum:	April 2022
Planungsstand:	Satzungsentwurf
Verfahrens:	Regelverfahren

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhalt

1 Einleitung ... 4

2 Planungsanlass und –erfordernis ... 4

3 Ziele und Zwecke der Planung ... 5

4 Verfahren ... 6

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme ... 6

5.1 Städtebauliche Strukturen und Nutzung ... 6
5.2 Topographie ... 6
5.3 Verkehrliche Situation ... 6
5.4 Oberflächenwasserschutzgebiet ... 6

6 Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange ... 7

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... 7
6.1.1 Schallschutz ... 7

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ... 11
6.3 Bevölkerungsentwicklung ... 11
6.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ... 12
6.5 Umweltschutz, einschließlich Naturschutz, Landschaftspflege und Grünordnung ... 12
6.6 Forstwirtschaft ... 15
6.7 Versorgung ... 18

7 Planerische Rahmenbedingungen ... 18

7.1 Ziele der Raumordnung ... 18
7.2 Flächennutzungsplan ... 18
7.3 Fachgutachten ... 19
7.3.1 Schalltechnische Voruntersuchung ... 19

7.3.2 Orientierende Untersuchung nach §3 (3) BBodSchV ... 20

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 21

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ... 21
8.2 Gliederung des Plangebietes ... 21
8.3 Art der baulichen Nutzung ... 22
8.4 Maß der baulichen Nutzung ... 23
8.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen ... 24
8.6 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen ... 25
8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 26
8.8 Verkehrsflächen ... 26
8.9 Grünflächen ... 27
8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 28
8.11 Bindung für die Erhaltung von Bäumen ... 28
8.12 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen ... 28

9 Übernahme von Rechtsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB) ... 30

10 Technische Infrastruktur ... 31

11 Nachrichtliche Übernahmen 32
12 Hinweise (ohne Normcharakter) 33
13 Flächenbilanz 33

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1 Einleitung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet der Stadt Schwaan

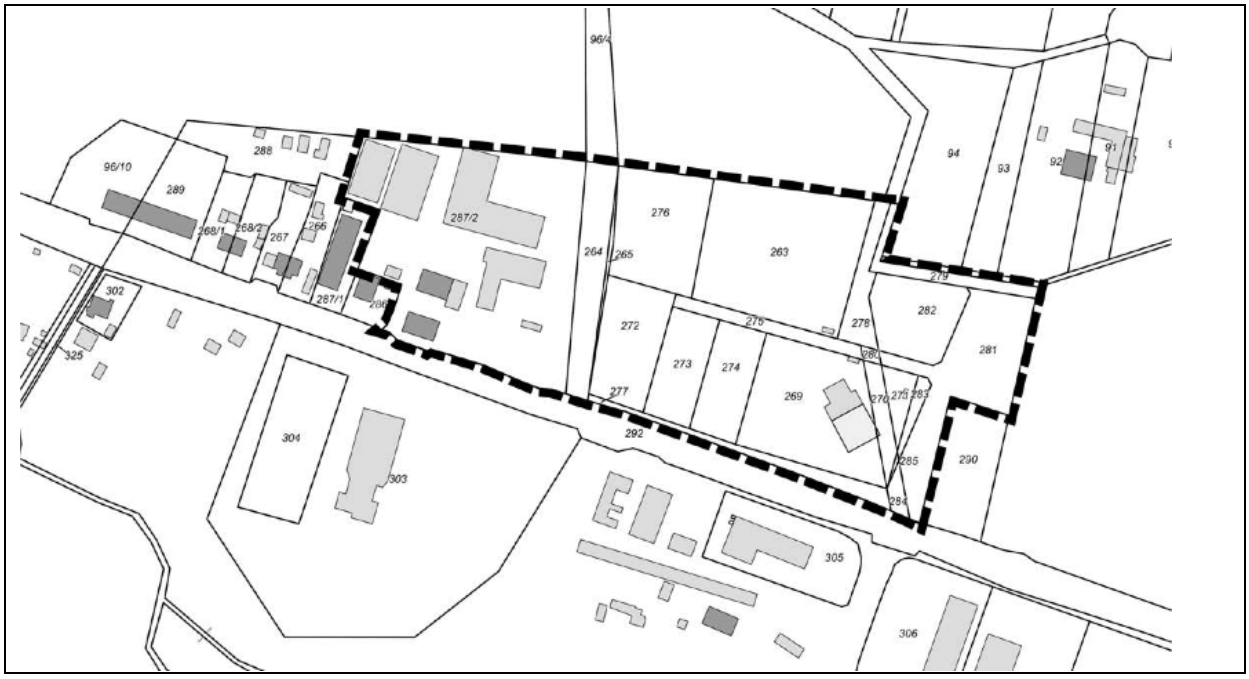
Das Plangebiet besteht überwiegend aus gewerblichen Brachflächen. Auf dem Gelände befinden sich noch Gebäude eines ehemaligen Betriebes (Landbau) und einer Betonmischanlage sowie eine Tankstelle. Nach erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Landbau) auf dem Gelände vor ca. 10 Jahren, mangelnder weiterer diesbezüglicher Nutzungsnachfrage bietet sich für den fast gesamten Geltungsbereich des Änderungsbereiches die Möglichkeit einer baulichen Neuordnung. Um diesen Bereich insgesamt abschließend städtebaulich zu ordnen, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur die genannten Flurstücke umfassen, sondern auf die Flurstücke 269 -271, 281 sowie 283-285 ausgedehnt werden.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Waldflächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Süden durch die Niendorfer Chaussee und südlich der Niendorfer Chaussee befindet sich vereinzelte Gewerbestandorte sowie Grünflächen.
- im Westen durch Wohnnutzung.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,9 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Geltungsbereich geht aus dem folgenden Übersichtsplan hervor.



Die Eigentumsstrukturen der überplanten Flurstücke sind heterogen. Die Fläche befindet sich teilweise im privaten Eigentum eines Investors und teilweise im Eigentum der Stadt Schwaan.

2 Planungsanlass und –erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf einem ausgewählten Teilbereich der Rückbauflächen nunmehr die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Damit besteht die Chance, das Wohnungsangebot in Schwaan zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes zu leisten.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der Standort für gewerbliche Ansiedlungen nicht besonders attraktiv ist. Nach der Aufgabe der Nutzung der noch vorhandenen Gebäude, die ehemals dem Betrieb „Landbau“ dienten, gab es kein Interesse anderer Gewerbebetriebe an einer Nachnutzung.

Die städtebauliche Neuordnung im Stadtgebiet nördlich der Niendorfer Chaussee stellt eine wichtige Aufgabe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Schwaan dar. Vor allem mit Blick auf bestehende Brachflächen, das Freiwerden von Flächen und Gebäuden durch Nutzungsaufgaben bzw. Umsiedlungen und das Nebeneinander von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit, ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und dessen Umsetzung durch die Neuaufstellung von Bebauungspläne erforderlich.

Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung der Stadt Schwaan bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstandes, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungsgefüges. Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemals für gewerbliche Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung. Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbaulandentwicklung umfänglich gegeben.

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich aus dem neuen beabsichtigten Maß der baulichen Nutzung und den möglichen Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf das benachbarte Waldgebiet Kuhbergtannen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 kann daher auch eine andere Nutzung vorgesehen werden. Aufgrund der nachhaltigen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau soll das Gebiet daher für ein Wohngebiet vorgesehen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sicher. Auch die Erschließung der neuen Wohnbauflächen ist zu regeln.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der gewerblichen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Mit der Nachnutzung der innerstädtischen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Brachfläche, Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien und Doppelhäusern und geordnete Erschließung des Gebietes.

Die Flächen sollen vorrangig zu Wohnzecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob bestimmte nach BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen sind. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilien- und Doppelhausbebauung müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um andere Bauformen auszuschließen.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren enthält eine zweifache Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung kann der Bebauungsplan mit der Ausfertigung und Bekanntmachung in Kraft treten. Im Folgenden werden die bisher stattgefundenen Verfahrensschritte dargestellt.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Städtebauliche Strukturen und Nutzung

Der Bereich ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet des ehemaligen Landbaubetriebes mit heterogener Bebauungsstruktur: es weist keine aktive Nutzung auf. Auf dieser Fläche befinden sich mehrere gewerbliche Bauten und befestigte Flächen, die sich in einem desolaten Zustand befinden. Der ruinöse Gebäudebestand reicht von Schuppen bzw. Garagen bis hin zu zweigeschossigen Gewerbegebäuden.

Als aktuelle Nutzung ist eine Tankstelle an der Niendorfer Chaussee im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie ein Hundeauslauf/-Übungsplatz zu erwähnen.

Das Umfeld des Planungsgebiets ist gekennzeichnet durch sehr unterschiedliche Strukturen. Im Norden liegt das Waldgebiet. Im Westen grenzt ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet mit Überwiegend zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Östlich des Planungsgebietes schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im Flächennutzungsplan als Grünfläche bzw. Gewerbegebiet „GE3“ dargestellt wird. Südlich der Niendorfer Chaussee befinden sich Kleingärten und einige Gewerbebetriebe.

Heterogen geprägt ist auch die *Grundstücksituation*: Neben den kleineren Grundstücksparzellen im süd-südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches gibt es im restlichen Teil vergleichsweise große Grundstücke.

5.2 Topographie

Das Gelände ist am Standort eben bis flachwellig und weist innerhalb des Untersuchungsbereiches Höhen Überwiegend zwischen 25 und 32 NHN auf. Teilflächen sind anthropogen überformt (Auffüllungen, Planierung).

5.3 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist über die südlich gelegene Niendorfer Chaussee (L 13) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebiets ist bereits durch Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 “Gewerbegebiet „Schwaan-Ost“ planungsrechtlich gesichert und ausgebaut. Dieser Knotenbereich diente bislang als Sackgasse lediglich der Erschließung der Tankstelle. Die vorhandene Zufahrt im Bereich der Tankstelle ist leistungsfähig und verkehrssicher. Dieser Knotenpunkt kann den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes aufnehmen.

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, über die Erschließung des Wohngebietes zu befinden.

5.4 Oberflächenwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenentwässerung „Warnow“ und der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Schwaan. Das Wasserschutzgebiet Schwaan wurde mit der Wasserschutzgebietsverordnung Schwaan am 12.12.2015 durch die oberste Wasserbehörde festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind einzuhalten.

6 Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange

Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur Sammlung des sog. Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

6.1.1 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind insbesondere die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird den Belangen des Schallschutzes daher besondere Bedeutung beigemessen.

Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine überörtliche Verkehrsachse - die Landestraße L13, Niendorfer Chaussee. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist dieser Bereich der Stadt Schwaan stadträumlich und hinsichtlich der vorhandenen Nutzung vielfältig geprägt: neben einer Wohnnutzung finden sich entlang der Niendorfer Chaussee kleinteilige gewerbliche Strukturen, Dienstleistungs- sowie Handwerksbetriebe und Kleingärten. Westlich grenzen eher ruhigere durch Wohnen als Hauptnutzung geprägte Stadtbereiche an. Stadträumlich geprägt ist dieser Ortseingangsbereich von Schwaan auch durch die brach gefallene Fläche des ehemaligen Landbaubetriebes, für die trotz der verkehrsgünstigen Lage kein Bedarf einer gewerblichen Nutzung mehr besteht.

Der östliche Eingangsbereich der Stadt Schwaan weist somit ein enges Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen, handwerklichen sowie Dienstleistungsnutzungen auf, das aus der guten Verkehrsanbindung resultiert und hiervon auch profitiert. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser besonderen Qualität ist wesentliche Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Vorgesehen ist eine nachhaltige Nachnutzung der brachgefallenen Gewerbegrundstücke mit einem der vorhandenen Situation angepassten Nutzungsmix, bestehend aus Wohnen und die Wohnnutzung sinnvoll ergänzenden Nutzungsarten sowie die Sicherung der bestehenden Gewerbenutzungen.

Bei der Entwicklung des Plangebietes ist die vorhandene Geräuschsituation aufgrund des Straßenverkehrs aber auch der Gewerbelärmimmissionen (vorhandene Gewerbenutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes) zu berücksichtigen. Nutzungskonflikte zwischen benachbarten, unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Gewerbe und Wohnen) sollen vermieden bzw. im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.

Die Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden im Rahmen der Planung untersucht und Lösungen für die Konfliktbewältigung erarbeitet.

Zur Ermittlung der bereits vorhandenen und durch die Planung zu erwartenden Lärmeinwirkungen wurde eine schalltechnische Voruntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 8 durchgeführt um die Anforderungen an das städtebauliche Konzept und den Lärmschutz zu ermitteln.

vorhandene gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der für Wohnnutzungen vorgesehene Bereich des Plangebietes grenzt an einen südöstlich gelegenen gewerblich genutzten Bereich. Hier handelt sich um eine vorhandene Tankstelle mit 24h-Betrieb.

Südöstlich des Plangebietes schließt sich ein Gewerbegebiet an, für das seit 1995 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 existiert. In diesem Gebiet haben sich verschiedene Betriebe angesiedelt. Einige Grundstücke sind aber noch nicht bebaut. Als kleine, mittelständi-

sche und seit Jahren entlang der Niendorfer Chaussee vertretene Betriebe entsprechen sie der Art von kleinteiligem Gewerbe, dessen Ansiedlung mit dem Bebauungsplan Nr. 1 gezielt verfolgt wurde und auch künftig im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen beibehalten werden soll.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung entlang der Niendorfer Chaussee wurde das Gewerbegebiet „Schwaan-Ost“ durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels eingeschränkt. Zusätzlich ist durch textliche Festsetzung Pkt. 1.6 eine Regelung, dass „Lärmquellen derart auf den Grundstücken anzuordnen (sind), dass an der Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude, die nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zulässigen Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden“ getroffen worden.

Störungen durch die vorhandenen Betriebe waren bislang nicht absehbar, da sie innerhalb eines festgesetzten eingeschränktes Gewerbegebiets (GEe) zugelassen wurden. Die Gewerbebetriebe haben einen Anspruch darauf, den Betrieb im genehmigten Umfang weiter zu führen, ohne dass sie nachträglich Anordnungen zur Begrenzung ihrer Emissionen aufgrund der geplanten Wohnnutzungen in ihrem Umfeld zu befürchten haben. Ebenso sollen sie nicht in ihrer wirtschaftlichen Existenz aufgrund der beabsichtigten Planung gefährdet werden, und es ist die Möglichkeit ihrer betrieblichen Weiterentwicklung sowie der Neuansiedlung weiterer Betriebe im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein vorhandener Betrieb (Tankstelle), von dem Geräuschemissionen ausgehen, die insbesondere in der Nacht Überschreitungen von Immissionsrichtwerten an Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung nördlich der Niendorfer Chaussee führen. Ohne die Festsetzung von Schutzmaßnahmen ist die Errichtung von Wohnbauten im künftigen allgemeinen Wohngebiet nicht realisierbar. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen soll die Umnutzung der vorhandenen Gewerbebrache für künftige Wohnzwecke nicht verzichtet werden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen, dass eine Lärmschutzwallwand sowie Maßnahmen an den dem Gewerbe nächstgelegenen Südfassaden der geplanten Wohnbebauung sowie an den Süd- und Ostfassaden der geplanten Bebauung im Plangebiet erforderlich sind, um die an das Gewerbe heranrückende Wohnnutzungen und deren Frei- und Aufenthaltsflächen vor Lärmimmissionen zu schützen.

<u>vorhandene verkehrliche Situation</u>

Neben den gewerblichen Geräuscheinwirkungen ist das Plangebiet und seine Umgebung auch durch Verkehrsgeräusche belastet. Die bestehende, das Plangebiet südlich tangierende Niendorfer Chaussee ist eine viel befahrene Straße. Die auf dieser Straße vorhandenen Verkehrsmengen verursachen Emissionen, die auf die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohngebäude ebenso wirken wie auf das Plangebiet und die dort beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen. Es bleibt festzuhalten, dass jede Nutzung an der Niendorfer Chaussee durch den Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störempfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquelle heranrückt.

Andererseits soll sich die bauliche Entwicklung an den Entwicklungszielen der Stadt ausrichten. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Stadtrand entgegenzuwirken.

In ihrer planerischen Abwägung hat die Stadt Schwaan die oben dargelegten Abwägungsgesichtspunkte zu bewerten, Lösungen zur Vermeidung oder Minimierung der Belastungen zu prüfen und ggfs. einen vertretbaren Kompromiss zur Berücksichtigung der einander prinzipiell entgegenstehenden Belange zu formulieren.

Ein Verzicht auf die Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes ist für die Stadt Schwaan keine Option. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage und der direkten Nähe zum Stadtzentrum ausdrücklich für das Wohnen.

Dabei sind insbesondere die recht kurzen Wege zur Stadtmitte und zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen und sonstigen Dienstleistungen von Bedeutung. Das Gebiet ist zudem reizvoll gelegen und bietet mit der unmittelbaren Nähe zum Wald und dem Ausblick in die offene Landschaft des Warnowtals herausragende Standortqualitäten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Niendorfer Chaussee würde die besondere Qualität dieses Ortes in erheblichem Maß mindern. Auch aus stadtgestalterischen Gründen wird dies im Eingangsbereich der Stadt ins Frage gestellt.

Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf den Verkehrslärm im Plangebiet darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen auch oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Stadt auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Neubau bzw. der wesentlichen Änderung von Straßen anzuwenden. Die 16. BImSchV lässt dafür Immissionsgrenzwerte zu, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Es ist festzustellen, dass den Vorschriften mit Normcharakter (BImSch-Verordnungen) und den darin enthaltenen Regelungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Es ist davon auszugehen, dass die in der Verordnung festgelegten Grenzwerte nicht zu unzumutbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Zuständen führen. Diese Immissionsgrenzwerte können somit im Rahmen der Bauleitplanung zur Abwägung herangezogen werden.

Die Schalltechnische Voruntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht eingehalten werden. Der Blick auf die Verkehrslärmschutzverordnung zeigt jedoch, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten Wohnen als eine Hauptnutzungsart regelmäßig stattfindet. In der Folge bleibt festzustellen, dass bei Einhaltung der Mischgebietswerte keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Planungsziel

Grundsätzlich zielt dieses oben dargestellte Vorgehen auf die Berücksichtigung der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen gewachsenen städtebaulichen Struktur. Eine bei der Umnutzung bebauter Bereiche vorgefundene Mischung von Wohnnutzungen und in unmittelbarer Nähe vorhandenen gewerblichen Anlagen – wie im vorliegenden Fall gegeben – muss nicht zwangsläufig eine Fehlentwicklung, sondern kann für die Stadtentwicklung auch von Bedeutung sein, z. B. hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung und der Nähe der Wohnung zum Arbeitsplatz. Der Trennungsgrundsatz unterschiedlicher Nutzungen entspricht auch nicht mehr modernen Vorstellungen der Stadtplanung und –entwicklung wie sie u.a. in der Leipzig Charta verankert sind. Dem Leitbild der Entwicklung der europäischen Stadt folgend soll auch in Schwaan wieder auf eine stärkere Nähe und Mischung von Arbeiten, Wohnen und Erholen hingewirkt werden.

Die Stärkung der Wohnnutzung in diesem Bereich entspricht den planerischen Zielen der Stadt Schwaan. In der Verantwortung für künftige Generationen wird im Rahmen der Bauleitplanung angestrebt, einen Ausgleich zwischen sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Zielsetzungen und Planungsaufgaben auch für die Zukunft zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen gewerblichen Fläche verfolgt. Dem wiederum liegt das Ziel der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen und der Konzentration auf die Innenentwicklung zugrunde. Das heißt, mit Aufstellung des Bebauungsplans soll den Belangen einer flächensparenden nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden. Vorhandenes innerörtliches Entwicklungspotential in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Er-

schließungs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sollen aktiviert und konsequent genutzt werden.

Die Erhaltung, Erneuerung oder Fortentwicklung gewerblicher Betriebe in unmittelbarer Nähe zum künftigen Wohngebiet kann somit unter Beachtung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen ein Beitrag zur Stärkung des Standortes sein. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gewerbebetriebe ist durch die Planung nicht gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Durch die Planung können somit die Belange der Wohnraumversorgung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB mit den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in Einklang gebracht werden.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Vorstellungen der Stadt ist für die belasteten Bereiche zu prüfen, in wie weit die in der schalltechnischen Voruntersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, unterschiedliche Varianten zu untersuchen, um Wege aufzuzeigen, wie Konflikte aufgrund der Ausgangssituation vermieden werden können und nicht zu Lasten der Attraktivität dieses Bereiches gelöst werden.

Planungsrechtlicher Umgang mit Lärmeinwirkungen

Auf die Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Trotz der Überschreitung der Immissionsrichtwerte hat sich die Stadt Schwaan entschlossen, im Bereich „An den Kuhbergtannen“ ein allgemeines Wohngebiet sowie geeignete technischen Vorkehrungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Sie sieht in städtebaulicher Hinsicht in diesem Teil des Stadtgebietes keine Alternative zur Entwicklung eines Wohngebietes. Angesichts der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt ist der Verzicht auf eine bauliche Nutzung des Areals nicht erstrebenswert.

Grundsätzlich sollten die Lärmschutzmaßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge geprüft werden. Es ist aber immer im Einzelfall zu betrachten, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Rahmenbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen. Hierbei bestehen für die planaufstellende Kommune Abwägungsspielräume.

Die nachfolgend vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen sind demnach die aus Sicht des Schallschutzes empfohlenen Maßnahmen. In der Abwägung mit anderen Aspekten (Städtebau, Wirtschaftlichkeit, Sichtverhältnisse etc.) kann im Einzelfall hiervon auch abgewichen werden.

Die schalltechnische Voruntersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet nicht eingehalten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden erst in einer Entfernung von ca. 45 m eingehalten. Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, innerörtliche Baulandreserven ungenutzt liegen zu lassen. Größere Abstände sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche daher keine real umsetzbare Maßnahme, zumal sich der Lärm im vorliegenden Fall so weit in das Plangebiet zieht, dass in keinem Bereich eine Bebauung ohne Lärmbelastung möglich wäre. Der Einhaltung größerer Abstände steht das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und in Abwägung mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bei der Umsetzung der Pla-

nung aktiven Schallschutzmaßnahmen (Unterbrechung der Schallausbreitung) der Vorzug gegeben vor einem Abrücken der Wohnbebauung von den gewerblichen Nutzungen.

Zum Schutz des Wohngebietes vor Lärmimmissionen wurden verschiedene, miteinander kombinierte planerische Schallschutzmaßnahmen betrachtet und bestimmt. Diese beinhalten aktiven Lärmschutz in Form eines durchgängigen Lärmschutzwalls entlang von Landesstraße und eine Lärmschutzwand im Bereich der Tankstelle sowie passiven Lärmschutz in Gestalt von Festlegungen zur Grundrissorientierung sowie zu Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, ... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens ...“ zu berücksichtigen.

Die Stadt Schwaan hat sich zum Wohnstandort entwickelt, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmärkten, Banken, Regionale Schule mit Grundschule, drei Kindergärten, Sporteinrichtungen ist vorhanden. Schwaan bietet darüber hinaus insbesondere entlang der östlich verlaufenden L 13 ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Die Wohngebiete folgen einer straßenparallelen Erschließungsstruktur und wurden nach und nach weiterentwickelt.

Der aktuelle Trend geht bei kleineren Städten, wie die Stadt Schwaan, immer weiter weg vom Mehrfamilienhaus zum individuellen Einfamilienhaus. Insbesondere jüngere Menschen und Familien favorisieren mehr Wohnfläche, welche in Ballungsräumen wie Hansestadt Rostock knapp und wesentlich teurer als im weiteren Umland wie der Stadt Schwaan ist. Durch die Unternehmensansiedlungen im Großraum der Hansestadt Rostock entsteht ebenfalls ein Ansiedlungsdruck, der bis zur Stadt Schwaan reicht.

Um ein weiteres „ausbluten“ der Stadt Schwaan zu vermeiden und der momentan hohen Nachfrage an Grundstücken für Eigenheime gerecht zu werden, muss die Stadt Schwaan ausreichende Flächen bereithalten.

Die Ausweisung dient somit der Eigenentwicklung der Stadt Schwaan.

Im Plangebiet sind Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Damit kann insbesondere die derweil beständige Nachfrage nach Wohneigentum in Schwaan befriedigt werden. Ferner wurde im Planungziel festgehalten, auch alternative Wohnformen in den Plangebieten umzusetzen**,** um einer möglichst vielschichtigen Zahl von Menschen Wohnraumangebote zur Verfügung stellen zu können. Deshalb eignen sich insbesondere Doppelhäuser mit tendenziell kleineren Grundstücksgrößen für eine Vermarktung in diesem Bereich, um auch die vorzufindende Siedlungsstruktur angemessen zu berücksichtigen. Der Standort bietet aufgrund seiner integrierten Lage im Stadtgefüge zusätzlich alle Voraussetzungen, um insbesondere auch für Familien mit Kindern ein geeignetes Umfeld zu bieten. Besonders die Lage am Ortsrand und die Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen tragen zu einem familienfreundlichen Klima bei.

6.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwaan war in den vergangenen Jahren ansteigend. Im Juni 2020 waren es nach Auskunft der Stadtverwaltung 5.055 Frauen, Männer, Jugendliche und Kinder, die in Schwaan lebten.

Im Jahr eins nach der Wende zählte Schwaan 5.540 Einwohner. Dieser Wert schwankte in den folgenden zehn Jahren sehr stark. So lebten zum Beispiel 1994 nur 5.130 Menschen in der Stadt an der Warnow, zur Jahrtausendwende waren es sogar mehr als 1990, nämlich 5.569. Danach jedoch fiel die Einwohnerzahl von Schwaan und erreichte schließlich 2014 den tiefsten Wert mit 4.982. Es ist jedoch festzustellen, dass in Bezug auf das Basisjahr 2014 eine stabile und solide Einwohnerentwicklung mit einem moderaten Anstieg von über +1,5 % zu beobachten ist. Auf den Bevölkerungszuwachs reagiert die Gemeinde mit dem Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Gemäß Punkt 13 der Bevölkerungsprognose 2030 für den Landkreis Rostock ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl im Amt Schwaan bis zum Jahr 2027 leicht abnimmt. Eine detaillierte Darstellung für die Stadt Schwaan ist nicht veröffentlicht. Ob die Prognose für 2030 auch für die Stadt Schwaan zutrifft, ist derzeit nicht absehbar. Die reale Bevölkerungsentwicklung widerum zeigt, dass sich die reale Entwicklung faktisch bislang als deutlich positiver darstellt als in der Bevölkerungsprognose angenommen.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Stadt Schwaan gute Chancen hat, Ihren Bevölkerungsbestand stabil zu halten.

Durch das Vorhaben kann weiterhin mit einer geringen positiven zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von ca. 40-80 Einwohnern gerechnet werden.

6.4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung des Bereiches zu Wohnzwecken: Bei der Fläche handelt es sich um einen vorhandenen Siedlungsbereich von Schwaan mit einem nicht genutzten, brachliegenden ehemaligen Gelände des Landbaubetriebes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 wird die Fläche erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird bereits versiegelte Fläche aufbereitet und in einem bestehenden städtebaulichen Gefüge neu bebaut.

Durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Potenzialflächen wird der Wohnstandort zudem langfristig gestärkt und durch die städtebauliche Konzeption eine qualitative Weiterentwicklung der Siedlung vorbereitet. Hierdurch kann sich der Planbereich im Zuge der Nachverdichtung aktuellen Wohnbedürfnissen anpassen. Wohnwünsche können daher zunehmend befriedigt und eine Abrundung des Siedlungskörpers erfolgen, sodass sich langfristig ein homogenes Ortsbild einstellt.

Die Baugebietsentwicklung erfolgt im Rahmen der zugewiesenen grundzentralen Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes mit Hilfe eines Investors, der das Gebiet vollständig auf eigene Kosten erschließt. In Bezug auf die Gebietsgröße sind neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung auch die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Erschließung zu betrachten.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass in Schwaan nur Leerstände der normalen Fluktuation vorhanden sind und das im Innenbereich kaum Potential besteht um eine Nachverdichtung zu erreichen. Die eigentumsrechtlichen Gründe verhindern den ein oder anderen Lückenschluss, wobei das Potential ohnehin gering ist.

Durch Maßnahmen des Abrisses und der Sanierung sowie der Umnutzung werden Wohnungen dauerhaft verloren gehen die ersetzt werden müssen. In der Stadt Schwaan ist die Anzahl der sanierungsbedürftigen Bausubstanz relativ hoch. Diese alte Bausubstanz genügt meist nicht den Wohnansprüchen aktueller potenzieller Neuzuzüge. Ferner nimmt die pro-Kopf- Wohnfläche in der aktuellen Entwicklung immer weiter zu.

Allgemein kann von einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumgröße und des Wohnkomforts ausgegangen werden, die durch die ältere Bausubstanz nicht gewährleistet werden kann.

Auch für Bürger die keine umfangreichen Umbaumaßnahmen oder Abriss- und Neubaumaßnahmen bewerkstelligen möchten und können, müssen in einem gewissen begrenzten Rahmen Freiflächen zur Verfügung stehen.

Damit wird dem Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile entsprochen.

6.5 Umweltschutz, einschließlich Naturschutz, Landschaftspflege und Grünordnung

Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in

einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifischen ökologischen Funktionen sowie die soziokulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen übernommen.

Eingriffs/- Ausgleichsbetrachtung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. In diesem Zusammenhang kann es zur Betroffenheit der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds kommen, dies wäre als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Im Umweltbericht ist für das Plangebiet eine vergleichende Bilanzierung zwischen dem planungsrechtlichen Voreingriffszustand und dem mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans definierten Nacheingriffszustand enthalten. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird nach dem Biotopwertverfahren gemäß hessischer Kompensationsverordnung erstellt und kommt zu dem Ergebnis, dass externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe erforderlich sind.

Ausgleich für den Gehölzverlust innerhalb des Bebauungsplanes

Durch die Planung kommt es zu ausgleichpflichtigen Eingriffen in geschützte Biotope und Bäume. Der Kompensationsbedarf (Kompensationsflächenäquivalent KÄ) für Eingriffe in Biotope beträgt gemäß dem Umweltbericht Pkt. 6, „Eingriffsermittlung“ insgesamt 49.342 KFÄ (m²), siehe Kapitel 6.1.

Eine detaillierte Herleitung der Kompensationsäquivalente sowie Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (siehe unten) ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnhmen im Plangebiet

Um den Kompensationsbedarf für den Biotopverlust in Höhe von 49.342 KFÄ (m²) zu decken, sind die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Maßnahmen umfassen

- Pflanzung von Hochstämme,
- Anlage einer Feldhecke,
- sowie die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der einzelnen WA-Gebiete

vorgesehen.

Mit dem ermittelten Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 2.598 m^2 für die Maßnahmen im Geltungsbereich und von 6.088 m^2 für die Waldaufforstung kann mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft mit einem ermittelten Kompensationserfordernis in Höhe von insgesamt 49.349 m^2 KFÄ innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 40.656 m^2, welcher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgeglichen werden muss.

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 40.656 m^2 KFÄ erfolgt innerhalb einer Ökokontomaßnahme in der Stadt Schwaan. Die Maßnahme LRO-038 Naturwald Schwaan befindet sich in der Gemarkung Kassow.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen gesonderten Vertrag zwischen der Ge-

meinde Kassow und dem Vorhabenträger.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zwar bewirkt eine Bauleitplanung selbst noch keine Schädigung oder Zerstörung von Lebensstätten von Tier- oder Pflanzenarten, dies kann aber im Zuge der mit der Planung zulässigen Vorhaben und Maßnahmen gegeben sein. Für den Bebauungsplan bedarf es daher einer Überprüfung, ob und inwieweit durch die Planung bzw. deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Es wird auf den Umweltbericht, dort Kapitel 2, verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene Kartierungen der Amphibien, Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Zeitraum von April bis Ende September 2019 erfolgten gemäß Eingriffsregelung M-V, Anlage 6 a Kartierungen der vorab genannten Artengruppen. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Aus Gründen des notwendigen Artenschutzes sind somit insgesamt verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen. Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen sind, werden als planungsrechtliche Festsetzung definiert. Artenschutzbelange, die im Zuge der Projektentwicklung oder auch später bei Baumaßnahmen zu beachten sind, werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs schließlich, werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Nähere Angaben hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Baumschutz

Zur Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend dem Planungskonzeptes ist die Fällung zahlreicher Bäume im Geltungsbereich unvermeidlich. Da die betroffenen Bäume z.T. den besonderen Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V unterliegen, ist eine Bilanzierung der geplanten Fällungen und Ersatzpflanzungen erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Fällungen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V zutreffend.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Laub- und Nadelbäumen in unterschiedlichen Wachstumsstadien. Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im November 2019 erfasst. Bei der Bestandsaufnahme wurden die Bäume aufgrund ihrer Art, ihrer Vitalität, Stammdurchmesser, Kronenbreite und ggf. vorhandener Schädigungen bewertet.

Darunter befinden sich auch einige gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V. Im südlichen Bereich verlaufen Laub- und Nadelbäume (hier: Kirsche, Fichten) parallel der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und schließen diesen an dieser Stelle vollständig ab. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Laubbäume (hier: Ahorn, Birke und Kirsche) als Einzelbäume und Baumgruppen. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung des Gartenbaubetriebes Flora befindet sich auf dem Areal eine freiwachsende Wiese mit eingestreuten Strauch- und Staudenbewuchs.

Von den zehn zu fällenden Gehölzen erreicht lediglich eine mehrstämmige Weide und Ulme einen Stammumfang von mindestens 100 cm. Der Ausgleich für Fällungen wird in Abhängigkeit des Stammumfangs im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 3 berechnet.

Schuzgebiete

Im Osten grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) bis fast an den Geltungsbereich heran. Im Norden weist das Schutzgebiet dagegen einen Abstand von 130 m auf. Flächen des Vogelschutzgebietes wer-

den nicht direkt beansprucht. Für das Europäische Vogelschutzgebiet ist aufgrund des geringen Abstandes eine Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen, in der zu Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „An den Kuhbergtannen“ Stadt Schwaan zu klären ist, ob die geplante Bebauung zu erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgebiet führen kann.

Die zunächst überschlägige Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass mit der zukünftigen Wohnbebauung auf das angrenzende Europäische Vogelschutzgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele verbunden sind. Eine vertiefende Prüfung ist daher nicht erforderlich.

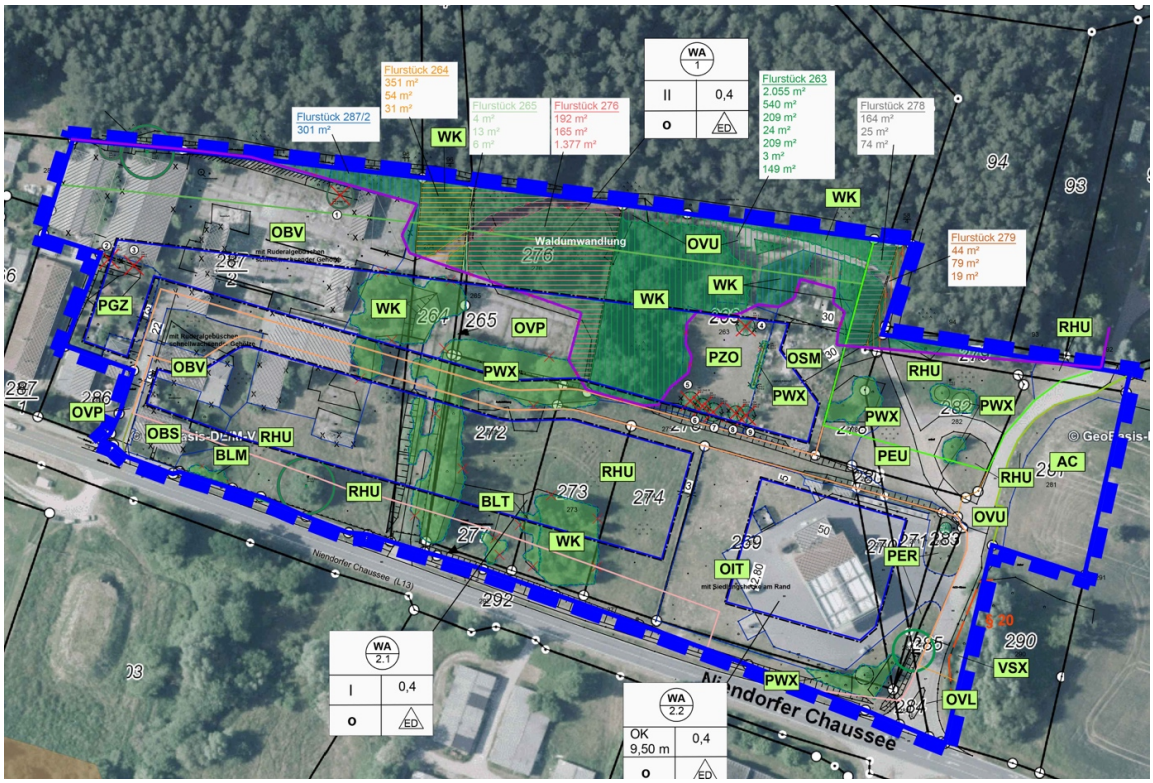
6.6 Forstwirtschaft

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Waldflächen, die den Vorschriften des Landeswaldgesetzes (LWaldG) unterliegen.

Für Teile der im Geltungsbereich festgestellten Waldfläche i. S. d. § 2 LWaldG erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Nutzungsänderung, in diesem Fall in allgemeines Wohngebiet, Verkehrs und Grünflächen.

Aus der Planzeichnung geht hervor, welche überplanten Flächen derzeit Wald sind. Diese Flächen sind der Planzeichnung entsprechend dargestellt und die umzuwandelnden Waldflächen mit einer Schrägschraffur versehen. Die Biotoptypenkartierung des Umweltberichtes nimmt eine Bewertung der Biotoptypen gemäß Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes vor.

Um die geplante Wiedernutzbarmachung des Grundstücks im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 zu ermöglichen und die Entwicklung bzw. Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden, wird es erforderlich im Umfang von ca. 6.088 qm für Teile der Flurstücke 263-265, 276, 278, 287/2 und 287/2 der Flur 3, Gemarkung Schwaan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Umwandlung zu beantragen. Die Flächen sollen u.a. der Sicherung des erforderlichen Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) dienen. Voraussetzungen für die Erteilung einer Umwandlungserklärung sind die Alternativprüfung sowie der begründete Nachweis des öffentlichen Interesses.



Begründung des öffentlichen Interesses, Nachweis der Alternativlosigkeit

a). Alternativlosigkeit gemäß § 10 LWaldG

Die **Stadt Schwaan** beabsichtigt die Beräumung der Fläche und mit der Ausweisung von Wohnbauflächen den Standort zum Wohnen und Arbeiten zu stärken.

Seit Jahren ist die Fläche nicht mehr gewerblich genutzt. Die meist hallenartigen Gebäude verfallen weiter und die Vermüllung nimmt stetig zu. Der vorhandene ruinöse Gebäudebestand reicht von Schuppen, Garagen bis zu hin zweigeschossigen Gebäuden zuzüglich versiegelter Freiflächen. Etwa 1,3 ha sind innerhalb des Bebauungsplans bereits versiegelt. Darüber stellen die vorhandenen Bauten eine Gefahr dar, weil die Gebäude statisch nicht mehr sicher sind und nicht vor Betreten ausreichend geschützt werden können. Nur durch eine Erschließung des Gebietes werden die städtebaulichen Missstände beseitigt.

Aufgrund der Nutzungsaufgabe haben sich zahlreiche Pioniergehölze wie Weiden- und Kiefern entwickelt. Eine größere zusammenhängende bestockte Fläche aus Kiefern liegt im nördlichen Plangebiet und geht über die Grenze des Geltungsbereichs weiter.

Aus einem Altlastengutachten (H. S. W. Ingenieurbüro 2020) ist zu entnehmen, dass zu DDR-Zeiten dort eine Stahl- und Holzverarbeitung, ein Elektrobetrieb und Gewerke der Farbgebung ansässig waren. Die Betriebsfläche lag im Osten des Bebauungsplans und umfasst den noch vorhandenen Gebäudebestand. In einer ersten Voruntersuchung wurde festgestellt, dass wenige Bodenbelastungen vorhanden sind. Diese resultieren aus der Anwendung von Farbstoffen, Lösungsmitteln, der Nutzung eines Sägegatters und einer Tränkwanne.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass der Standort für gewerbliche Ansiedlungen nicht besonders attraktiv ist. Nach der Aufgabe der Nutzung der noch vorhandenen Gebäude, die ehemals dem Betrieb „Landbau“ dienten, gab es kein Interesse anderer Gewerbebetriebe an einer Nachnutzung. Die städtebauliche Neuordnung im Stadtgebiet nördlich der Niendorfer Chaussee stellt eine wichtige Aufgabe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Schwaan dar. Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung der Stadt Schwaan bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt.

Bei der Stadt Schwaan wächst die Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Dieser Standort an der Niendorfer Chaussee kann diese Ansprüche erfüllen.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, ist entsprechend § 20 LWaldG ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Unter Einhaltung der 30 m zu der vorhandenen Waldabgrenzung würde nur ein geringer Teil des Gebietes an der Niendorfer Chaussee zu bebauen sein. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Schwaan die Rücknahme der Waldgrenze durch die Rodung von 6.088 m² bestockter Fläche aus überwiegend Kiefern und Weide sowie Gebüsche aus schnellwüchsigen Gehölzen wie Holunder, Weide und Kiefer. Somit kann auch der nördliche Teil des Geltungsbereichs genutzt werden. Bis zur ausgewiesenen Baugrenze im WA 1 beträgt der Abstand zur neuen Waldgrenze anschließend 30 m.

Eine Standortprüfung ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwaan ist dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE 3), Mischgebiet (MI 17) und Grünfläche dargestellt.

Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der städtebaulichen Nutzung der Fläche als Wohngebiet, ist die Umwandlung von Waldflächen unvermeidbar.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt es sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) werden hier schon anthropogen geprägte Bereiche genutzt.

Die Planungen der Stadt zielen auf die Wiedernutzbarmachung dieses Areals für die Wohnnutzung ab. Die besondere Eignung des in Rede stehenden Planungsgebietes wird durch den Anschluss an bestehende, zentrumsnahe Siedlungsstrukturen der Niendorfer Chaussee sowie die hier vorhandene verkehrliche und mediale Erschließung unterstrichen.

Die Wohn- und Siedlungsentwicklung konzentriert sich vorliegend auf einen Standort mit Nachverdichtungspotenzialen im Bereich einer Konversionsfläche und schont so gleichzeitig den bisher nicht überformten Außenbereich.

Die Stadt Schwaan hat gemäß Ziel 3.2.2 (1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg Rostock (RREP MMR) eine Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen und ist laut 4.1 (4) RREP MMR grundsätzlich als Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet.

Die Entwicklung von zentrumsnahen Wohngrundstücken entspricht also unmittelbar der hoheitlichen Aufgabe der Stadt Schwaan als Grundzentrum und Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum zur Bündelung von Infrastruktur, Dienstleistung und den Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung sowie Freizeit.

Das öffentliche Interesse an der vorliegenden Planung liegt zusammengefasst und schwerpunktmäßig darin, der anhaltend hohen Nachfrage an preisgünstigen Wohnbaugrundstücken in Schwaan durch eine effiziente Auslastung der vorhandenen Infrastruktur im Bereich der Niendorfer Chaussee gerecht zu werden. Dabei liegt der Focus der Stadt Schwaan auf der Neuansiedlung von jungen Familien mit Kindern, um dem allgemeinen Abwanderungstrend aus den ländlichen Räumen entgegen wirken zu können.

b). öffentliches Interesse

Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der städtebaulichen Nutzung der Fläche als Wohngebiet, sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der betroffene Bestand die Randlage eines bestehenden größeren Waldbestandes in vorbelasteter unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesstraße und entlang der Straße vorhandenen baulichen Anlagen liegt und die Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen im räumlichen Zusammenhang durch die verbleibende Waldfläche weiterhin erfüllt werden kann, überwiegt das öffentliche Interesse an der Waldumwandlung. Die Stadt Schwaan sieht die Waldumwandlung als notwendig an.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Umwandlung von einem Teilbereich des städtischen Waldbestandes in ein Wohngebiet ist mit dem Grundsatz der Walderhaltung (§ 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB) vereinbar. Die Stadt Schwaan als Planungsträgerin räumt der Entwicklung der Wohnbauflächen an einen innerörtlichen Standort gegenüber der Walderhaltung ein höheres Gewicht ein. Diese Gewichtung erfolgt auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Für die somit unumgängliche Inanspruchnahme der Waldfläche ist eine Ersatzaufforstung in funktionsgleichem Wert durchzuführen. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Externe Kompensation

Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen einer Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung um Kompensation in M-V“ auf der Grundlage des § 15 LWaldG M-V.

Eine Erstaufforstungsgenehmigung liegt für die Fläche noch nicht vor. Sie ist Voraussetzung, dass die Forstbehörde nach § 15 a LWaldG dem Bebauungsplan zustimmen kann.

Die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurde im Rahmen des Verfahrens ermittelt.

Es ist eine Ersatzaufforstung mit einer Flächengröße von 6.088 qm zu erbringen. Die Stadt Schwaan stellt dafür das Flurstück 52/4 der Flur 6 in der Gemarkung Schwaan zur Verfügung. Der erforderliche Umfang der Kompensation wird mit dem zuständigen Forstamt in Abhängigkeit der ökologischen Wertigkeit der betroffenen Waldflächen abgestimmt.

Zur Sicherung der Flächen für die Ersaufforstung wird ein dreiseitiger Vertrag zwischen der AES Nord Projektentwicklung GmbH, dem Landesforst Mecklenburg-Vorpommern und der Stadt Schwaan abgeschlossen.

6.7 Versorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist um Umfeld (Niendorfer Chaussee) bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.). Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

7 Planerische Rahmenbedingungen

7.1 Ziele der Raumordnung

Schwaan befindet sich im Westen der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Die Stadt Schwaan ist im RREP MMR als Grundzentrum eingestuft und dem Mittelbereich Bad Doberan und dem Oberzentrum Rostock zugeordnet. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt Schwaan ein Tourismusentwicklungsraum entsprechend den RREP MMR Programmsätzen G 3.1.3 (1) und (4) sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft G 3.1.4 (1) dar.

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016} und Regionalem Raumentwicklungs-programm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten.

Das LEP Programmsatz 3.2 (1) legt die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion und dienen u. a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Grundzentren bilden entsprechend den Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume. Die Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Stärkung der Grundzentren. Neben der Sicherung des Eigenbedarfs ist für die Stärkung des Grundzentrums Schwaan eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung zu beachten. Das Grundzentrum Schwaan wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 unter dem Gesichtspunkt der Wohnbauflächenentwicklung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.

Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit den Bebauungsplanzielen abzuleiten. Im Rahmen der Planungsanzeige hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung am 14.08.2019 im Ergebnis der vorgenommenen raumordnerischen Prüfung mitgeteilt, dass Erfordernisse der Raumordnung den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht entgegenstehen. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.09.2019 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Aussicht gestellt.

7.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bis auf einem Gewerbegebiet (GE 3) als Mischgebiet (MI 17) und Grünfläche dargestellt. Die Darstellung der betreffenden Teilfläche als Misch- bzw. Gewerbefläche im gültigen Flächennutzungsplan entspricht nicht der dort vorzufindenden bzw. geplante Nutzungsstruktur, die entlang der Niendorfer Chaussee aus Wohnnutzung und gewerblichen Brachflächen besteht.

Mit der nunmehr beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Planinhalte neu definiert werden. Dies betrifft vorrangig die vorhandene ehemals gewerblich genutzte Bebauung nördlich der Niendorfer Chaussee. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in Parallelverfahren.

7.3 Fachgutachten

7.3.1 Schalltechnische Voruntersuchung

Maßgebliche Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Straßenverkehr (Niendorfer Chaussee L 13), eine Tankstelle und die Geräuschimmissionen des kontingentierten Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet „SCHWAAN-OST“.

Daher wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Voruntersuchung erstellt. Eine Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Baufeldgrenzen existiert zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Es erfolgt eine orientierende Berechnung der Beurteilungspegel an fiktiven Baufeldgrenzen bzw. Immissionsorten.

Die Immissionsprognose liegt seit dem 31.12.2019 vor. Das gesamte Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Immissionsprognose werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Die Bestimmung der im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Geräuschimmission erfolgte getrennt für Verkehrs- und Gewerbelärm. Die Bildung von Summenpegeln ist nach den einschlägigen Richtlinien nicht vorgesehen. Straßenverkehrslärmimmissionen werden den Orientierungswerten der DIN 18005 und Gewerbelärmimmissionen den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) gegenübergestellt.

Die Ergebnisse im Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 8 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relevant.

Zur Beurteilung bzw. hilfsweise zum Vergleich werden weiterhin die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die streng genommen allerdings nicht für Bauvorhaben an bestehenden Verkehrswegen gelten. Die festgelegten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten, liefern jedoch einen weiteren Hinweis, ab wann schädliche Umwelteinwirkungen auftreten können.

An den Immissionsorten im Plangebiet werden durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel tags von 49 bis 61 dB(A) und nachts von 40 bis 52 dB(A) hervorgerufen. Die Orientierungswerte werden im Plangebiet tags bis zu 6 dB und nachts bis zu 7 dB überschritten. Die Überschreitungen reichen bis zu 45 Meter von der Straßenachse bis ins Plangebiet hinein. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung, in der Rechtsprechung häufig mit 70/60 dB(A) tags/nachts angesetzt, werden nirgendwo erreicht.

Auf Grund der prognostizierten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Möglichkeiten für die Durchführung aktiver und/oder passiver Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Insgesamt gesehen, sind die prognostizierten Lärmbelastungen aber nicht so gravierend, dass sie nicht einer städtebaulicher Abwägung zugänglich wären.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mit der Änderung vom 1. Juni 2017 heranzuziehen. Die darin verankerten Immissionsricht-

werte dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräusche wurden in einer schalltechnische Voruntersuchung bewertet. Berücksichtigt wurden dabei gewerblichen Baufelder des Bebauungsplanes Nr.1, denen ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugewiesen wurde, sowie im Plangebiet befindlichen gewerblichen Betrieb einer Tankstelle.

Für die vorhandene Tankstelle wurde auf der Grundlage einer Befragung / Erhebung der Nutzungen das Betriebsgeschehen als Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere den 24h-Betrieb der Tankstelle (Parkierungs- und Tankvorgänge durch Pkw und Lkw) sowie auch Kraftstoffanlieferungen durch Lkw. Diese am Bestand orientierten Nutzungsansätze wurden den Immissionsberechnungen zugrunde gelegt und sind in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Die TA Lärm benennt als gebietsbezogene Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und entspricht damit den in der DIN 18005 festgelegten Anforderungen an den Schallschutz in der Bauleitplanung.

Am Tag beziehen sich die benannten Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden, in der Nacht ist nur die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB, nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Im Ergebniss der durchgeführten Berechnungen beträgt die gewerbliche Gesamtgeräuschbelastung im Plangebiet tags zwischen 56 und 60 dB(A) und 42 und 46 dB(A) nachts. Der Schutzanspruch eines allgemeines Wohngebietes wäre unter den jetzigen Rahmenbedingungen nicht zu erfüllen.

Die Beurteilungspegel für die gewerblichen Geräuschimmissionen (Anlagen im Geltungsbereich der TA Lärm) liegen im Plangebiet tags zwischen 56 und 60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN18005-1 werden um 1 bis 5 dB überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel im Plangebiet zwischen 42 und 46 dB(A). Die Orientierungswerte werden um 2 bis 6 dB überschritten.

vorgeschlagene Schallschutzmaßnahmen

Verkehr

Zur Konfliktvermeidung werden nachfolgend aktive Schallschutzmaßnahmen untersucht. Um die maximale Abschirmwirkung durch eine Schallschutzwand im Süden des Plangebietes zu erzielen, müsste diese mit 200 m Länge und 5 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 12 m zur Straßenmitte errichtet werden.

Durch die Errichtung dieser Wand werden die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten.

Anschließend werden für passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm die Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

Gewerbe

Um die Abschirmwirkung der Schallemissionen des Gewerbelärms (Tankstelle und B-Plan durch eine Schallschutzwand im östlichen Bereich des Plangebietes zu erzielen, müsste diese Nr.1) mit174 m Länge und 5 m Höhe um einen Teil das Tankstellengelände errichtet werden.

7.3.2 Orientierende Untersuchung nach §3 (3) BBodSchV

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Altlasten erfasst und es liegen auch keine Hinweise auf einen bestehenden Altlastenverdacht vor.

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist das Vorhandensein von Altlasten zunächst anzunehmen. Zu diesem Zwecke werden gezielte Nachermittlungen seitens der Vorhabenträger über Altablagerungen durchgeführt. Um Aussagen zur Altlastensituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens treffen zu können, wurde anhand einer orien-

tierenden Untersuchung gemäß §3 (3) BBodSchV folgendes festgestellt:

„Das Plangebiet ist nach den vorliegenden Untersuchungen im Vergleich zur historischen Standortnutzung erfreulich wenig mit den altlastenrelevanten Stoffen belastet. Dies ist für die weitere geplante Gebietsentwicklung förderlich.

Im Boden sind wenige anthropogene Bodenbelastungen vorhanden, die aus gutachterlicher Sicht das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen vermuten lassen. Diese sind vermutlich in der Anwendung von Farbstoffen und Lösungsmitteln und deren Anwendung im Bereich der Abtropffläche neben dem Sägegatter sowie im Bereich der Tränkwanne gegeben.

Für die Einschätzung der Auswirkung schädlicher Bodenveränderungen sind sogenannte Wirkungspfade definiert, welche nutzungsbezogen betrachtet werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass aus der festgestellten Belastungssituation keine konkreten Gefahren für Schutzgüter ableitbar sind. Die wirkungspfadrelevanten Prüfwerte werden nur an den RKS 6/20 und 7/20 erreicht, nicht jedoch überschritten.

Der Wirkungspfad Boden-Mensch; Nutzung Kinderspielplätze wird nicht eröffnet.

Die Eröffnung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser kann nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden.

Daher wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, den Befunden im Bereich der RKS 6/20 und RKS 7/20 vorsorglich im Rahmen einer Detailuntersuchung nach § 3(4) BBodSchV nachzugehen. Dazu wird vorgeschlagen, die Untersuchung an den RKS 6/20 und 7/20 nunmehr speziell auf das Grundwasser auszudehnen. Dabei sind die im Eluat gemessenen Arsenkonzentrationen im Abstrom der beiden RKS zu untersuchen. Hierfür wird die Errichtung und Beprobung von jeweils einer GWMS in An- und Abstrom zu den Befundstellen vorgeschlagen. Das Parameterprogramm sollte sich an den bisher im Boden untersuchten Parametern Arsen, Fluorid und ChromGesamt orientieren.

Weiterhin wird empfohlen, die im Bereich der ehemaligen Farbgebung an der RKS 5/20 wegen der dort vorhandenen akuten Einsturzgefahr des Gebäudes nicht möglichen Beton- und Bodenuntersuchungen nach Abbruch der Decke und Wände des Gebäudes

nachzuholen. Die hier auf der Bodenplatte analysierten Farbreste haben ein hohes Potential an altlastenrelevanten Stoffen nachgewiesen.

Die Detailuntersuchung bildet dann die Grundlage für die Fortsetzung der Sanierungsuntersuchung/ Sanierungsplanung bzw. dem Abbruch weiterer Untersuchungen.“

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Zur Sicherung der hohen städtebaulichen Qualität des Standortes ist es beabsichtigt, Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Wegen und Straßen, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude) soll ebenfalls zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines hohen Wohnwerts beigetragen werden.

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

8.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich und Parkflächen
- Straßenverkehrsflächen und
- Grünflächen

Um die städtebaulichen und umweltbezogenen Entwicklungsziele umsetzen zu können, ist es erforderlich, von den Gliederungs-, Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO Gebrauch zu machen. Dieses Instrument ermöglicht es der Gemeinde, die Struktur eines Gebietes selbst zu steuern, sowohl in Bezug auf die gebietsinternen Nutzungen als auch gegenüber einer angrenzenden anderen Baugebietsart.

8.3 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht; Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig, ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen ebenfalls zulässig sein, solange sich diese dem Wohnen unterordnen. Auch die im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung wird planungsrechtlich abgesichert.

Um der besonderen Lage des künftigen Wohngebietes nördlich der Niendorfer Chaussee Rechnung zu tragen, wird hier von der Möglichkeit der Gliederung und Modifizierung des Zulässigkeitskatalogs Gebrauch gemacht. Dabei erfolgt zunächst eine Gliederung des Plangebietes in die Teilgebiete WA 1 im Norden und WA 2.1 und WA 2.2. im südlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Städtebauliches Ziel ist dabei, die allgemein und ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen sonstigen Nutzungen, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe und die Tankstelle entlang der Niendorfer Chaussee anzuordnen. Dort sollen die weniger schutzbedürftigen und verkehrsintensiveren Betriebe und Einrichtungen konzentriert werden. Im nördlichen Bereich soll überwiegend gewohnt werden.

Die in den Teilbereichen zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

Im Planbereich (WA1 und WA 2.1-Gebiete) wurde mit Rücksicht auf westlich angrenzende Wohnnutzung und die geplanten Erschließungsstraßen die für diesen Bereich weniger verträglichen Nutzungsarten aus dem Zulässigkeitskatalog der Baunutzungsverodnung ausgeschlossen. Ausgeschlossen wurden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5, da diese zusätzlich zu den anderen hier vorhandenen und zukünftigen Nutzungen möglicherweise zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung führen würden. Da für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung geeignetere Standorte im Stadtbereich zur Verfügung stehen und eine Tankstelle hat bereits im Kreuzungsbereich vorhanden ist, soll hier auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nach §4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und aus dem Zulässigkeitskatalog nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Beide Nutzungsarten sind in der Regel sehr flächen- und teils verkehrsintensiv und finden nicht die hierfür notwendigen Standortvoraussetzungen.

Der südöstliche Planbereich (WA 2.2 – Gebiet) ist durch den Standort der Tankstelle vorgeprägt. Die bestehende Tankstelle soll als zulässige Nutzung gemäß §4 Abs. 3 Satz 5 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO weiterhin erhalten bleiben. Beabsichtigt ist, das WA 2.2-Gebiet für zukünftige Erfordernisse zu öffnen. Den städtebaulichen Vorgaben entsprechend soll hier langfristig eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt werden.

Es ist beabsichtigt, neben der schon vorhandenen Nutzung im diesen Bereich weitere ergänzende, wohnverträgliche Betriebe und Einrichtungen zuzulassen.

Aus den v.g. Gründen wird festgesetzt, dass im südöstlichen Planbereich (WA 2.2-Gebiet)

- Wohnnutzung
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerks-/ Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind

zugelassen werden sollen.

Durch diese Festsetzung sollen die das Wohnen ergänzenden Nutzungen zugelassen werden. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, dass auch die Ansiedlung von nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht wird, um die Abwanderung von Arbeitsplätzen zu verhindern und Wohnfolgebedarfe zu decken.

Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Auch sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit einer Wohnnutzung über die in §13 BauNVO geregelten „Freien Berufe“ hinaus auch einem größeren Personenkreis ermöglicht werden. Dies trägt dem in Wandlung befindlichem Arbeitsmarkt Rechnung und wird besonders von neu gegründeten Firmen und von Firmen mit wenigen Mitarbeitern nachgefragt. Weiterhin soll der auch in reinen Wohnlagen festzustellende Umnutzungsdruck durch den Dienstleistungssektor gezielt auf diesen Bereich gelenkt werden.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversieglung gewährleistet.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltung.

Im Bebauungsplan sind maximal zwei Vollgeschoss zugelassen worden.

Nach § 2 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>

Über die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse hinaus wird durch textliche Festsetzung die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird über die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF), Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) definiert.

Die Firsthöhe(FH) wird gemessen als lotrechter Abstand ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m festgesetzt. So ist durch die Festsetzung von 11,0 m eine ein- bis zweigeschossige Bebauung möglich. Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über OKFF festgesetzt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe (BP) erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Bezugspunkt hierfür ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion. Der Bezugspunkt (BP) ist der textlichen Festsetzung 2.2 zu entnehmen.

Zusätzlich wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) von 0,4 m durch eine textliche Festsetzung 2.1.1 geregelt.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- Baugrenze,
- offene Bauweise,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 8 durch **Baugrenzen** festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb der dieser bauliche Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Dabei muss die in der Planzeichnung festgelegte überbaubare Grundstücksfläche nicht zwangsläufig identisch mit der anhand der zulässigen Grundflächenzahl zu berechnenden zulässigen Grundfläche sein.

Im Plangebiet wurde bei der Festsetzung der Baugrenze im WA1 der nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erforderlicher Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung der Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle nicht Gebrauch gemacht worden, da die überbaubaren Grundstücksflächen so groß gewählt wurden, dass dem Grundstückseigentümer ein umfangreicher Spielraum für den Standort baulicher Nutzungen, für spätere Anbauten und Umbauten sowie für Erweiterungen eingeräumt ist. Ein Zurückbleiben von der Baugrenze ist dahingegen stets zulässig.

<u>Offene Bauweise</u>

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Als zulässige Bauweise wird für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets, mit Ausnahme des Teilgebiets WA 5.1 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise** festgesetzt. Dies bedeutet, dass

- die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und

- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Hausformen

Zudem werden als zulässige Hausformen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kleinteilige Wohnbebauung abzusichern.

Die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Planzeichnung (Teil A) genügt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielstellung nicht, da die Rechtsprechung entschieden hat, dass ein „Einzelhaus“ ein allseits freistehender Baukörper mit einer Länge bis zu 50 m ist, der auf einem ungeteilten Grundstück steht. Nach der Rechtsprechung besteht der Unterschied zwischen einem Einzelhaus und einem Doppelhaus allein darin, dass ein Doppelhaus durch eine Grundstücksgrenze geteilt sein muss. Das Doppelhaus besteht nach dieser Definition aus zwei Gebäuden, die an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind und damit zu einer baulichen Anlage zusammenwachsen *(OVG Niedersachsen, 08.12.1995 - 1L 3209/94, BRS 57 Nr. 83 BauR 1996, S. 354, sowie: BVerwG 04.10.1995 - 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95,).* Ein Einzelhaus kann dem gegenüber auch aus einem Mehrfamilienhaus oder einem Reihenhaus bestehen - wenn nur die Gebäudelänge von max. 50 m eingehalten und an keiner Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut wird.

Auch ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung kann bei ausreichender Größe wie ein großes Mehrfamilienhaus wirken. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

8.6 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen wird in allgemeinen Wohngebieten durch die Regelungen des § 12 Abs. 2 BauNVO insoweit begrenzt, dass sie nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig sind. Zudem sind Stellplätze und Garagen für Lkws (Kfz mit einem Eigengewicht über 3,5 t) und zugehörige Anhänger in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Darüber hinaus werden Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO flächenmäßig insoweit eingeschränkt, als die jeweils festgesetzte Grundfläche durch diese Anlagen mit ihren Zufahrten sowie durch sonstige Nebenanlagen im Sinne des§ 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden darf. Eine über diese geltenden Regelungen hinausgehende Begrenzung von Stellplätzen und Garagen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.8 nicht erforderlich. Auf der anderen Seite bietet die 50-%-Überschreitungsmöglichkeit bei festgesetzten GRZ-Obergrenzen von 0,4 ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken.

Hinsichtlich der Anordnung von überdachten Stellplätzen (Carpots) und Garagen auf den Baugrundstücken schränkt der Bebauungsplan die private Baufreiheit in Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Sicherung grüner Vorgartenzonen insofern ein, als diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (TF 3.1). Auch sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht regelmäßig zulässig, sondern können hier gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Weitere Beschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, werden nicht getroffen, da weder städtebauliche noch stadtgestalterische Gründe im vorliegenden Falle eine weitergehende Regelung erfordern.

In dem Waldschutzstreifen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn waldrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Gem. § 2 WaldAbstVO M-V können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden, u. a. für:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

8.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen:

- offene Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

8.8 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan Nr. 8 werden die für die Erschließung des Plangebiets erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als **Straßenverkehrsflächen** bzw. als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt.

Die Erschließungsplanung wurde gegenüber dem Vorentwurf hinsichtlich der Lage der Verkehrsflächen und Anbindung an die Landestraße sowie der Führung des Fußweges im Einmündungsbereich Planstraße „A“ / Niendorfer Chaussee modifiziert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurde seitens des zuständigen Straßenbauamtes Stralsund keine zweite Anbindung an der Landesstraße / Niendorfer Chaussee zugestimmt.

Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt dann durch den Neubau einer Erschließungsstraße, die in die Anbindung an den bestehenden Knotenbereich anknüpft. Dieser ist bereits im Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet „Schwaan-Ost“ festgestzt worden.

Die sich aus dem Straßengesetz ergebenden Anforderungen, insbesondere bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen, werden weiter unten im Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen“ behandelt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigte Mischbaufläche

Die innere Straßenerschließung der Wohnsiedlung erfolgt künftig über eine öffentliche Erschließungsstraße, die als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und dem Verzicht auf Durchgangsverkehr soll der Ausbau als Mischverkehrsfläche erfolgen, die das gleichberechtigte Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet. Hierdurch ergibt sich eine gesteigerte Wohnqualität.

Die Verkehrsfläche soll der Anbindung der Privatgrundstücke dienen und ist eindeutig auf den Zielverkehr zu den Grundstücken orientiert. Die Gesamtbreite der Planstraße wird auf 6,50 m begrenzt. Der Ausbauumfang kann in Abhängigkeit von der Gestaltung in der Breite variieren. Beidseits der Verkehrsfläche werden Sicherheitsbereiche berücksichtigt.

Im Zuge des Ausbaus der Straße können auch Variationen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche für den verkehrsberuhigten Bereich entlang der Planstraße erfolgen. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage gem. Bild. 60 RASt 06. Die Wendeanlage ist für das Befahren mit Fahrzeugen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) geeignet.

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt Analog der straßenseitigen Erschließung. Der vorgesehene Fuß-und Radweg im Südwesten des Plangebietes verbindet mit dem vorhandenen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Niendorfer Chaussee in Richtung der Stadt. Er wird in einer Breite von 4,0 m als Fuß- und Radweg geführt.

öffentliche Parkflächen

Außerdem werden einige im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans herzustellende öffentliche Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der im Gebiet nachzuweisende öffentliche Parkflächenbedarf für Lieferanten, Dienstleister, Besucher o.ä. wird in der Regel als bestimmter prozentualer Anteil an den notwendigen Pflichtstellplätzen ermittelt. In Wohngebieten wird im Allgemeinen wird von einem öffentlichen Parkflächenbedarf von 1 Parkfläche je 6 WE oder 15% des Pflichtstellplatzbedarfs ausgegangen.

Der Pflichtstellplatzbedarf beträgt bei Einfamilienhäusern 2 Stpl./WE:

- ca. (22 EH x 2 WE) x 2 = 80.
- öffentlicher Parkflächenbedarf: 80 Stpl. x 0,15 = 12 Parkflächen
- öffentlicher Parkflächenbedarf bei Rechenansatz von 1 Parkfläche/6 WE: 80:6 = 13 Parkflächen.

Im Plangebiet sind ca. 13 öffentliche Parkflächen herzustellen. Für die Unterbringung und Organisation des ruhenden Verkehrs ist im Bebauungsplan eine Regelung in Form von Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkflächen“ enthalten.

Insgesamt stehen im Plangebiet damit ca. 20 öffentliche Parkflächen zur Verfügung. Das Angebot ist damit wesentlich höher als der errechnete Bedarf. In der Praxis hat sich gezeigt, dass das öffentliche Parkflächenangebot in Wohngebieten in der Regel nicht ausreichend ist. Dadurch werden zum Teil Grünflächen oder Gehwege in Anspruch genommen. Um das zu vermeiden ist das öffentliche Parkflächenangebot wesentlich erhöht worden.

8.9 Grünflächen

In der Planzeichnung werden Grünflächen zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Sie dienen zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von den angrenzenden Nutzungen und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten und zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes untergebracht werden.

Der südlichen Grünstreifen dient zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von der angrenzenden Landesstraße und zum anderen soll hier eine Lärmschutzmaßnahme (Wall bzw. Wall/Wand) ausgeführt werden.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA 1 zugeordnet. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzungen sind aus Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeleitet. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten (Maßnahme $A_{AFB}1$) vorgesehen. Es sind dicht wachsende Straucharten für arme Böden (Hundsrose, Vielblütige Rose, Wei.dorn) zu pflanzen. Zudem ist ein breiter Krautsaum zu entwickeln und min. alle drei Jahre zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Dabei kommen größere mit niedriger Vegetation bestandene, besonnte Flächen im Wechsel mit dichteren Vegetationsflächen als Rückzugsbereich mit Versteckmöglichkeiten der Zauneidechse in ihren Lebensraumansprüchen entgegen. Vorkommende Brutvogelarten finden nach entsprechender Gehölzetablierung neue Nistmöglichkeiten. Zudem bleiben wichtige Randstrukturen im Norden (Waldabstandsbereich) dauerhaft als Brutlebensraum erhalten.

8.11 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen werden als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und somit in das städtebauliche Konzept integriert.

8.12 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

Unter Berücksichtigung der sich aus dem schalltechnischen Voruntersuchung ergebenden Anforderungen zur Gewährleistung eines erforderlichen Schallschutzes, sowohl plangebietsintern als auch mit Blick auf die angrenzenden Nutzungen, ist es erforderlich aktive und passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Lärm zu treffen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen.

aktive Schallschutzmaßnahmen

Da ein Abrücken der Bebauung von den Emissionsquellen Straße und Gewerbe aus städtebaulichen Gründen nicht geplant ist und außerdem zu einer erheblichen Verringerung von Bau- und Wohnflächen führen würde, ist die Herstellung eines aktiven Schallschutzes durch zeichnerische Ausweisung der hierfür benötigten Flächen aufgenommen worden.

Als mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen, die direkt an der Schallquelle zur Konfliktlösung eingesetzt werden können und somit zu einer Reduzierung von Immissionsbelastungen führen können, kommen Schallschutzwände in Frage – konkret im Bereich der beiden Lärmquellen (Niendorfer Chaussee und Tankstelle). Schallschutzwände nehmen eine geringe Fläche in Anspruch und können wirkungsvoll an Schallquellen herangerückt werden. Folgende Standorte sind vorgesehen:

- Errichtung einer 200 m lange Schallschutzwall/-wand entlang der L 13 (Höhe der Wand bis zu 5 m über Gelände in einem Abstand zur Fahrbahnmitte von 12 m),

Durch die Errichtung dieser Anlage werden die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten.

- Errichtung einer ca. 174 m lange Schallschutzwand im östlichen Bereich des Plangebietes (Höhe ca. bis 5 m über Gelände).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzanlage liegt auf der Fläche des Wohngebietes WA 2.2.

passive Schallschutzmaßnahmen

Ergänzend zu der Errichtung von Lärmschutzwänden sind aufgrund von deren, vor allem aufgrund der Größe des Plangebiets, beschränkter Wirkung (siehe oben) weitere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um

- Vorgaben für eine Grundrissorientierung schutzwürdiger Aufenthaltsräume,
- Anforderungen an die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume,

- die Installation schallgedämpfter Lüftungsanlagen und Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form planungsrechtlicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und dadurch verbindlich. Hinsichtlich der einzelnen Regelungen wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Lärmpegelbereiche

Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmung werden die Lärmpegelbereiche auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109:1989-11 /6/ berechnet. Maßgeblicher Beurteilungszeitraum ist der Nachtzeitraum. Die resultierenden Lärmpegelbereiche sind für eine Berechnungshöhe von 4,8 Metern dargestellt.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Kennzeichnung der auftretenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt. Danach ist der südliche Bereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe von ca. 36 bis 46 m dem Lärmpegelbereich IIII der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Im LPB III sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen erforderliche resultierende Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB einzuhalten. Für Büroräume sind um 5 dB niedrigere Schalldämmmaße einzuhalten.

Der Lärmpegelbereich III wird im Bebauungsplan generalisiert dargestellt und stellt die Situation bei freier Schallausbreitung dar. Üblicherweise kann für die der Geräuschquelle vollständig abgewandten Gebäudeseite eines Gebäudes von einem verringerten Mittelungspegel von 10 dB (A) ausgegangen werden (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 12. Aufl., § 15, Rn 15.1).

Im Plangebiet werden die Bereiche, in denen der Lärmpegel IV gilt, als nicht überbaubaren Flächen ausgewiesen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist dem Lärmpegelbereich II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Bereiche ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

Lärmschutzanforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Im Lärmpegelbereich III sind Schlafräume vorzugsweise nach Norden auszurichten, ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlafräume gemäß VDI 2719 vorzusehen.

Im Rahmen der Festlegung der Lärmpegelbereiche wird eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entstehen Pegelminderungen an einzelnen Gebäuden und Geschossen. Im Bebauungsplan wird daher die Festsetzung aufgenommen, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen.

Passiver Schallschutz soll das Eindringen des Außenlärms in die Wohn- und Aufenthaltsräume vermeiden bzw. verringern. Hierzu werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende Anforderungen gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird auf die

Beschallung durch die Verkehrsgeräusche hingewiesen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

9 Übernahme von Rechtsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

Die Gemeinden können durch Satzungen über die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Durch örtliche Bauvorschriften wird eine gestalterische Ausprägung der Bebauung angestrebt. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V werden festgesetzt:

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs. 1 LBauO M-V)

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Fassadenoberflächen und -farben

In diesem Wohngebiet sollen analog der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung in benachbarten Bereichen der Stadt Schwaan der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Zeltdächern zulässig sein.

Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 48 Grad auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder grauer Dacheindeckung zu decken.

Für die Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassen- und Wintergartenüberdachungen.

Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz ist möglich. Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Fassadengestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken.

Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Rot-Tönen oder geputzt in weiß bzw. in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Für Wintergärten kann davon abgewichen werden.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§86 Abs. 1 und 5 LBauO M-V)

Um ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Einfriedungen unter Berücksichtigung der Aspekte der Privatheit und der Sicherheit zu garantieren, wird die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes auf 0,80 m begrenzt.

Auf Vorgaben zur Gestaltung, insbesondere zur Begrünung der Einfriedungen wird verzichtet, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Außerdem liegen keine städtebaulichen oder stadtgestalterischen Gründe vor, die weitergehende Regelungen rechtfertigen würden.

10 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung / Abwasserableitung:

Das Plangebiet ist wasserwirtschaftlich erschlossen. Für alle Belange der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem ZVK abzustimmen, der für die Trinkwasserversorgung und für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zuständig ist und auch Aufgaben der Löschwasserbereitstellung übernimmt. Die Planung, Herstellung und Übergabe zusätzlich erforderlicher wassertechnischer Anlagen ist im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZVK zu regeln.

Die Löschwasserbereitstellung ist mangels geeigneter offener Entnahmestellen im Radius von 300 m (Löschbereichsgrenze offener Löschwasserreservoirs) über Hydranten vorgesehen. Aus der einschlägigen DVGW-Richtlinie TRW 405 (02/2008) ergibt sich auf der Grundlage der im Plan festgesetzten Art und des Maßes der Nutzung sowie einer Einstufung der geplanten Nutzung in eine mittlere Brandempfindlichkeitsklasse eine notwendige Löschwassermenge von 48 m^3/h (800 l/min), die über 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Stadt. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist zwischen der Gemeinde und dem ZVK vertraglich zu regeln.

Die Schmutzwasserableitung wird über ein Freigefällesystem im öffentlichen Bauraum mit Anschluss an den Schmutzwasserkanal des ZVK in der Niendorfer Chaussee gewährleistet.

Für das anfallende Regenwasser wird wegen der bindigen Bodenverhältnisse die Errichtung einer öffentlichen Kanalisation vorgesehen. Mit der Herstellung eines öffentlichen RW-Netzes entsteht für die anliegenden Grundstücke gleichzeitig Anschlusspflicht entsprechend der Entwässerungssatzung des ZVK.

Energie

Die Gas- und Elt-Versorgung soll über die Netze der örtlichen Versorgungsunternehmen HanseGas GmbH bzw. WEMAG gewährleistet werden. Dazu sind nach Anmeldung des Leistungsbedarfs entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung soll über die Deutsche Telekom Netz GmbH gewährleistet werden. Für den rechtzeitigen Netzanschluss sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom anzuzeigen.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für das Grundstück besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Nach der Abfallsatzung LRO sind die Abfallbehälter an der Grenze zur öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass das Abfallsammelfahrzeug an die Stellplätze unmittelbar heranfahren kann. Abweichende Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter können gebührenpflichtig vereinbart werden (Hol- und Bringedienst).

Bei der Durchsetzung des Bebauungsplanes ist zu gewährleisten, dass sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung LRO vom 04.12.2013 zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gern. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV).

11 Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich aufzunehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind.

Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale BD2 bekannt, die durch die Maßnahmen berührt werden. Dieses wird im Plan dargestellt und ist zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten in diese Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis/Zulassung / Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt (s. §7 Abs. 6 DSchG M-V). In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die Denkmalschutzbehörde.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß §6 (5) DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Waldflächen und -abstand

Nöstlich des Plangebiets befindet sich Wald nach § 2 LWaldG M-V.

Laut § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes wird durch eine dargestellte Waldabstandslinie in der Planzeichnung dokumentiert.

Die Übernahme des Waldabstandes gemäß Landeswaldgesetz M-V erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

12 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Schwaan, Bau- und Liegenschaften, Pferdemarkt 2 in 18258 Schwaan während der Dienststunden eingesehen werden.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche	rd. 3,9 ha
• Wohngebiet	rd. 2,5 ha
WA 1	*11.785 qm*
WA 2.1	*7.109 qm*
WA 2.2	*5.470 qm*
• Verkehrsfläche	849 qm
• Verkehrsberuhigter Bereich	2.656 qm

- Grünfläche rd. 1,1ha

  Private Grünfläche *3.963 qm*

  Ö1 *2.889 qm*

  Ö2 *1.703 qm*

  A *2.654 qm*

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwaan am ..... gebilligt.

Stadt Schwaan, ...