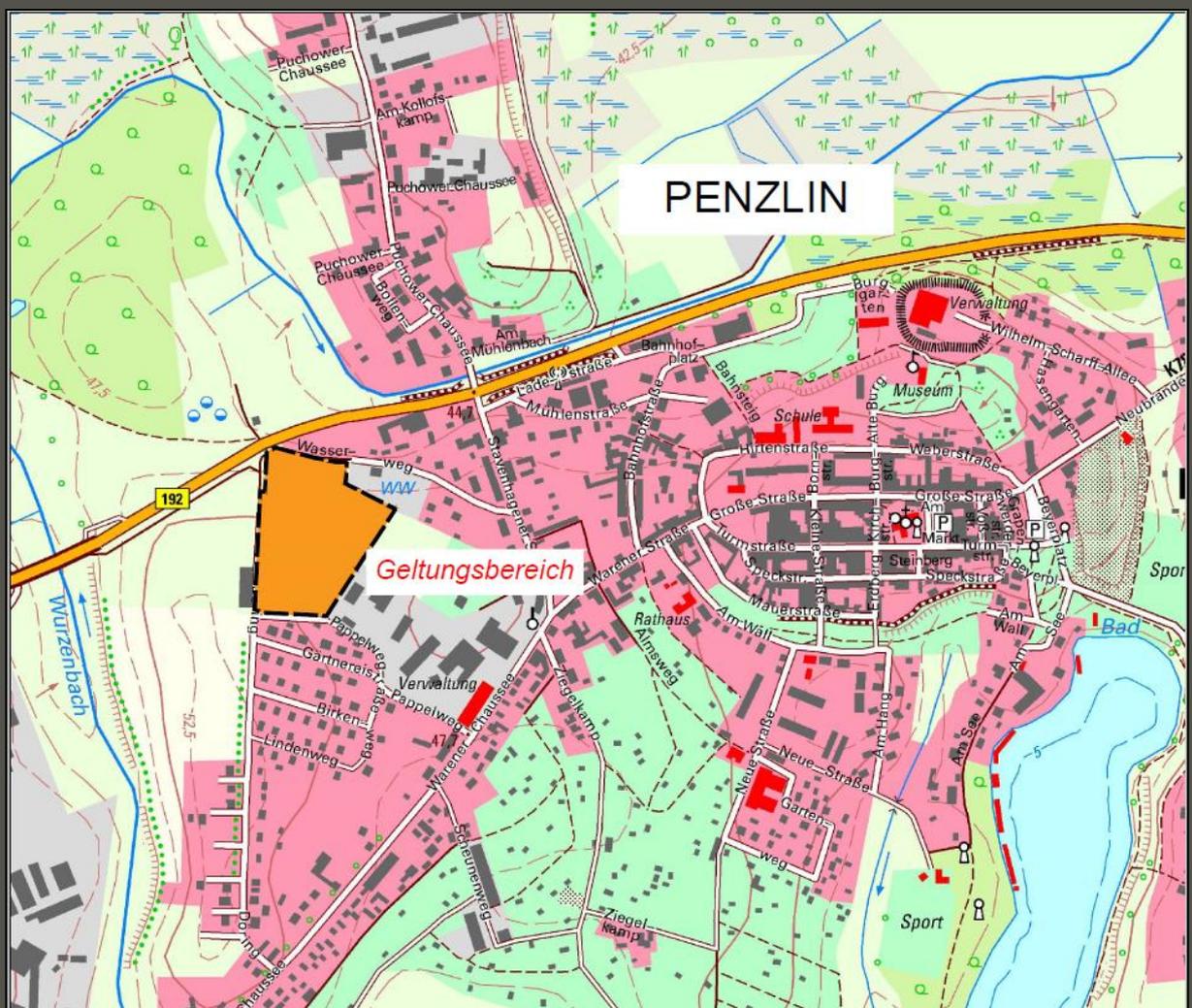


Stadt Penzlin

# Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ im Verfahren gemäß § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung  
April 2020

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
<b>3.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.4	Örtliche Bauvorschriften	12
6.5	Umweltprüfung	12
6.6	Verkehrskonzept	13
<b>7.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	17
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5	Brandschutz	17
<b>9.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ</b>	<b>18</b>
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18
<b>10.</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>FEHLER! TEXTMARKE</b>
	NICHT DEFINIERT.	

## **1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

Der stetigen Nachfrage nach Wohngrundstücken entsprechend soll das im Westen der Stadt Penzlin bestehende Areal einer ehemaligen Gärtnerei im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung von stadtnahen Baugrundstücken planungsrechtlich entwickelt werden.

Die Stadt Penzlin hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ beschlossen.

Planungsziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Je nach Nutzungsgrad ist damit die Schaffung von bis zu 20 Wohngrundstücken möglich.

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

Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13b BauGB liegen vor. Die Grundfläche, durch die die Zulässigkeit von Einfamilien-Wohnhäusern begründet wird, beträgt für das vorliegende Bauleitplanverfahren 8.091 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Penzlin unmittelbar anschließen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die geringe Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz zu verweisen. Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO nicht möglich sein.

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

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg vom September 2019, Lagebezug: ETRS89; Höhenbezug DHHN92

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich nun auf eine Fläche von etwa 2,6 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 32/5 (tlw.), 52, 53, 54/1, 55, 56/1, 56/2, 92 und 93 der Flur 7 in der Gemarkung Penzlin.

### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 30.06.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Süden schließt der Planungsraum an vorhandene Wohnbebauungen an. Dem Ziel 4.1 [2] wird demnach mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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

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

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

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird demnach mit der vorliegenden Planung entsprochen.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Beschaffenheit des Plangebietes**

Der Planungsraum befindet sich im Westen der Stadt Penzlin. Nördlich des Planungsraums verläuft die Bundesstraße B192. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt im Süden von der Straße Döring.

Eingebettet in bestehende Siedlungsstrukturen im Osten, Westen und Süden unterliegt die Vorhabenfläche derzeit einer regelmäßigen Mahd.

Der Betonplatten Weg, der zu dem zentral gelegenen Gebäude führt, wurde bereits entsiegelt.

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

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

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

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

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur und der günstigen Erschließung ist der in der Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im Stadtgebiet der Stadt Penzlin anzusehen. Supermärkte, Ärzte, Banken, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, wie die Bade- stelle in Penzlin, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

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

Zur Eingrünung des Plangebietes ist unter anderem die Herstellung eines Gehölzstreifens entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze geplant.

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

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

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

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

**Flächenbilanz**

Geltungsbereich:	26.232 m <sup>2</sup>
allgemeines Wohngebiet:	20.210 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	3.231 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	2.791m <sup>2</sup>

Mögliche Versiegelungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bei einer GRZ von 0,4: 8.091 m<sup>2</sup>

Durch die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von 20.210 m<sup>2</sup> maximal 8.091 m<sup>2</sup> Versiegelungen möglich, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Dadurch wird die in § 13b BauGB angegebene maximale Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen unterschritten.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Penzlin die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

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

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

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

Entsprechend dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept soll die nördliche und westliche Plangebietsgrenze durch eine Gehölzfläche eingegrünt werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu entwickeln und wie folgt zu bepflanzen. Je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 10 Sträucher der Arten Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus oder Corylus avellana in der Qualität 60/100 anzupflanzen.

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

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

Vorliegend sind dazu jedoch keine Regelungen erforderlich.

### **6.5 Umweltprüfung**

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

Gehölzbeseitigungen sind derzeit nicht geplant und notwendig.

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

#### Hinweis zum Artenschutz

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

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Straße „Döring“ sowie den „Pappelweg“ sichergestellt.

Für die innere Erschließung ist eine Mischverkehrsfläche geplant. Der Straßenquerschnitt der inneren Erschließung sieht eine 2 m breite Parkstellfläche und eine 5 m breite Fahrbahn vor. Diese zukünftige öffentliche Verkehrsfläche ist für Lkw mit einer tatsächlichen Länge von bis zu 10 m geplant.

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

## 7. Immissionsschutz

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

Um Nutzungskonflikte im Sinne von § 50 BImSchG zu vermeiden, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einzubinden. Sie sind in der durchzuführenden Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können. Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes ist daher auch auf unzumutbare Lärmbelästigungen, verursacht durch Verkehrslärm einzugehen.

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es, zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Es gilt die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln.

Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 192 wurde durch das Ingenieurbüro für Arbeitsplatz – und Umweltanalyse *öko – control GmbH* eine Schallimmissionsprognose mit Stand 15.04.2020 durchgeführt. (siehe Anlage 1)

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine lärmrelevanten gewerblichen Ansiedlungen.

Gemäß DIN 18005 ist für Allgemeine Wohngebiete ein Orientierungswert von 55 bzw. 45 dB(A) tags und nachts anzustreben. Es wird deutlich, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes mit Überschreitungen von bis zu 5 bzw. 8 dB(A) zu rechnen ist.

Im vorliegenden Fall empfiehlt es sich aktive Lärmschutzmaßnahmen, in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand, mit einer Höhe von mindestens 5 m, zu treffen. Trotz aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall entlang der nördlichen Plangrenze) mit Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) nachts zu rechnen ist. Am Tage kann der Orientierungswert von 55 dB(A) auf allen Bauflächen eingehalten werden.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Dies sind jedoch keine Grenzwerte sondern aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte, von denen in Abhängigkeit der speziellen örtlichen Situation nach oben bzw. nach unten abgewichen werden kann.

Bei Planung und Abwägung sind generell die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen. In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert:

- a) Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,
- b) passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit L gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzeinrichtungen mit einer Mindesthöhe von 54,00 m über DHHN 92 als bepflanzter Lärmschutzwall zu errichten.*
- 2. Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:*

Tabelle 1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	50-55	30	-
II	55-60	30	30
III	60-65	35	30

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

3. Im Lärmpegelbereich II ist eine Belüftung der Räume, in denen vorwiegend geschlafen wird, auf der Bundesstraße B192 abgewandten Fassadenseite vorzusehen. Wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind in Schlafräumen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind.
4. Von den Festsetzungen der Punkte 2 bis 3 kann abgewichen werden, sofern in Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Die Baugrenzen liegen im maximalen Lärmpegelbereich II und III nach der DIN 4109-1 (2018).

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind im Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Unter Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind die zu erwartenden Schallimmissionen in einem zumutbaren Bereich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV werden durch die festgesetzten Maßnahmen unterschritten.

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

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

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

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

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

Regenwasser (Oberflächenwasser) darf der Schmutzwasserleitung nicht zugeführt werden und ist daher auf dem Erschließungsgrundstück zu versickern oder zu verwerten.

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

Die von Norden nach Süden verlaufenden Hauptversorgungsleitungen Fernheizleitung / 20-KV-Leitung / Fernmeldekable sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten.

### **8.2 Gewässer**

Der Planungsraum liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

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

### **8.3 Telekommunikation**

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

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

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

### **8.5 Brandschutz**

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

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

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

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

### **9.2 Bodendenkmale**

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind, der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **Anlage**

Anlage 01            Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 21 der Stadt Penzlin „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ (*öko - control GmbH, 15.04.2020*)