

**2. Änderung
des B-Planes Nr. 2
„Ortslage Flessenow“
der Gemeinde
Dobin am See**

Begründung

zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ der Gemeinde Dobin am See

INHALT:

1. Begründung

- 1.1 Vorbemerkungen
- 1.2 Rechtsgrundlagen
- 1.3 Planungsanlass
- 1.4 Raumordnerische Grundsätze
- 1.5 Flächennutzungsplan
- 1.6 Das Plangebiet
- 1.7 Inhalt der Änderung
- 1.8 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
- 1.9 Erschließung
- 1.10 Hinweise

2. 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 (Maßstab 1 : 500)

1.1 Vorbemerkungen

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ der Gemeinde Dobin am See ist am 19. April 2006 rechtskräftig geworden. Die 1. Änderung ist am 25. November 2016 in Kraft getreten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1.3 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Erschließung und damit eine bessere Grundstücksausnutzung.

1.4 Raumordnerische Grundsätze

Raumordnerische Belange werden von der Änderung nicht berührt.

Dem raumordnerischen Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird nachgekommen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung von Flächen zur Innenentwicklung des Ortes Flessenow.

1.5 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Dobin am See verfügt für den Bereich Flessenow über keinen Flächennutzungsplan.

Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 2 ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung für den Ort Flessenow zu ordnen.

1.6 Das Plangebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 bezieht sich auf die Flurstücke 26/1 - 26/4 und 27/1 – 27/6 der Flur 1 in der Gemarkung Flessenow. Diese befinden sich zwischen den Straßen Lindenstraße und Brunnenstraße und grenzen an den Weg Am Schweriner See.

Die Änderungsfläche umfasst eine Gesamtfläche von 0,65 ha.

1.7 Inhalt der Änderung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Bisher werden entsprechend der 1. Änderung 2 Wohngrundstücke über die „Lindenstraße“ und 4 Wohngrundstücke über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) von der Straße „Am Schweriner See“ erschlossen. Diese private Erschließungsstraße bedeutet zusätzliche versiegelte Fläche. Um der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen, soll die private Erschließungsstraße entfallen.

Die Erschließung soll künftig wie folgt erfolgen:

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt bis max. 4,0 m Breite zulässig

Die Zufahrten von der Lindenstraße sind mit einer Breite von 3,0 m zwischen den geschützten Alleebäumen festgesetzt.

Die Brunnenstraße bleibt bis zur Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 27/1 und 27/6 weiterhin Sackgasse und dient nicht dem Durchgangsverkehr.

1.8 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit

Es wird festgestellt, dass es durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 zu keiner Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommt.

Während der Bauphase ist der Kronenbereich der in der Nähe der Baufenster und der Verkehrsfläche befindlichen Bäume nach DIN 18920 und RAS-LP 4 (Bohlen mind. 2m Höhe Aufpolsterung – Einzelbaumschutz) vor Schäden und Bodenverdichtungen zu schützen.

Um Beeinträchtigungen des Lebens- und Wurzelraumes und mechanische Schädigungen der unterirdischen Teile der Alleebäume zu vermeiden, sind unbedingt konkrete Festlegungen der Vermeidung zu treffen. Tiefgründige Auskofferungen (Abgrabungen) und eine Vollversiegelung sind im Wurzelbereich auszuschließen. Eine in der Praxis übliche und auch bewährte Maßnahme ist die Errichtung einer wassergebundenen Decke (Recyclingdecke) ohne tiefgründige Auskofferung.

Beseitigung sowie der Rückschnitt Die von Gehölzen ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar Gemäß § 39 (5) Satz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 39 (7) BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Dabei sind in Verbindung mit § 39 (7) BNatSchG auch die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutz-behörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel brüten. Dazu wären die Flächen und Gehölze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

1.9 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist von der Änderung betroffen (siehe Punkt 1.7).

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Brunnen auf dem Flurstück 5 der Flur 1 in der Gemarkung Flessenow.

Die sonstige Erschließung (Ver- und Entsorgung) ist von der Änderung nicht betroffen.

1.10 Hinweise

Straßenverkehr

Verkehrslenkende und verkehrsraumbeschränkende Maßnahmen gemäß § 45 (6) StVO sind rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkrieses Ludwigslust – Parchim, unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans zu beantragen. Straßenbaulastträger, Polizei und Straßenverkehrsbehörde sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.

Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Immissionsschutz

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.

Auflagen

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ortslage Flessenow“ der Gemeinde Dobin am See umfasst in der Gemarkung Flessenow Flur 1 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen werden, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Bodenschutz:

Auflagen

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist

der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln) nach derzeitigem Stand zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

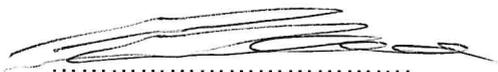
Abfallwirtschaft

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt grundsätzlich von der dem jeweiligen Grundstück nächstliegenden, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Grundstücke, die an Straßen ohne Wendemöglichkeit (Stichstraßen, Sackgassen) liegen, können durch die Abfallsammelfahrzeuge nicht oder nur eingeschränkt angefahren werden.

Die Brunnenstraße soll weiterhin Sackgasse bleiben. Derzeit wird eine natürlich vorhandene Wendemöglichkeit durch die Abfallsammelfahrzeuge genutzt. Unter der Voraussetzung, dass diese Wendemöglichkeit bestehen bleibt, kann die Abfallentsorgung weiter wie bisher erfolgen. Sollte, aus welchen Gründen auch immer, diese Wendemöglichkeit künftig wegfallen, erfolgt die Abfallentsorgung von der nächsten, öffentlichen und von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straße. Die Abfallsammelbehälter bzw. die zur Abholung bereitzustellenden Abfälle, sind in diesem Fall von den Grundstückseigentümern / Nutzern am Tag der Abfuhr dorthin zu bringen. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind dann in geeigneter Weise durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren. Gleiches gilt für die Grundstücke im Planbereich, die an der Straße „Schweriner See“ liegen, wenn diese Straße / Weg nicht für die öffentliche Abfallentsorgung nutzbar ist bzw. bleibt.

Planungen, die Auswirkungen auf die öffentliche Abfallentsorgung haben, sollten rechtzeitig mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb abgestimmt werden.

Dobin am See, 20.12.18



Bürgermeister

