

STADT LAAGE

Landkreis Rostock

Bebauungsplan Nr. 33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG – ENTWURF
(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Auftraggeber:

Stadt Laage
Am Markt 7
18299 Laage

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg



0395 – 581 020



0395 – 581 0215



architekt@as-neubrandenburg.de



www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl. - Ing. Gabriele Daedelow
Architektin für Stadtplanung

Planungsstand:

Mai 2023

Inhalt

1. ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG	3
1.1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.2. Planverfahren	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Kartengrundlagen	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
4. ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN	5
4.1.Übergeordnete Planungen	5
4.2. Flächennutzungsplan	8
5. AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBESCHRÄN- KUNGEN.....	9
5.1. Lage und Umgebung des Plangebietes	9
5.2. Topografie und Baugrund	9
5.3. Bebauung und Nutzung	10
5.4. Verkehrliche Erschließung	10
5.5. Stadttechnische Erschließung.....	10
5.6. Nutzungsbeschränkungen	10
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN.....	11
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2. Maß der Nutzung	12
6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4. Verkehr und Grünflächen	14
6.5. Maßnahmen zum Naturschutz	15
6.6. Örtliche Bauvorschriften.....	16
7. TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG.....	17
8. IMMISSIONSSCHUTZ	18
9. FLÄCHENBILANZ	18

ANLAGEN: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Mai 2023, Kunhart Freiraumplanung,
Gerichtsstraße 3, Neubrandenburg 17033

Schalltechnische Untersuchung, September 2022, Hoffmann/Leichter Ingenieurge-
sellschaft, Freiheit 6, Berlin 13597

1. ANLASS, ZIEL UND VERFAHREN DER PLANUNG

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ ist die anhaltende Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet von Laage. Zuvor wurde für dieses Gebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark in Laage/Schwendniß-Tannen“ erarbeitet, der hauptsächlich 3-geschossige Mehrfamilienhäuser zum Gegenstand hatte. Von diesem Planziel rückt die Stadt an diesem Standort nun ab, da es aktuell hier nicht mehr als bedarfsgerechtes Angebot gesehen wird. Der Rückgang der Haushaltsgrößen aber auch ein noch anhaltender prognostizierter Einwohnerzuwachs und Eigennachfrage begründen verstärkte Angebote insbesondere für junge Familien, die diese Standortlage zunehmend bevorzugt favorisieren. Gleichzeitig verfolgt die Stadt Laage das Ziel der Nachverdichtung bzw. der Nutzung von potenziellen Flächen innerhalb der bereits bebauten Ortslage, die mit diesen Bebauungsgebiet gegeben sind.

Ziel ist daher die Herstellung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Einfamilienhäusern auf den betreffenden Flächen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung und Nutzungszuweisungen durch entsprechende Festsetzungen vorzunehmen.

Mit der Änderung der Planansätze in diesem neuen Planverfahren ist es möglich eine weiträumige und aufgelockerte Bebauung am Ortsrand innerhalb des vorhandene Siedlungsgefüges, bis an die Paul-Korff-Allee heran, zu entwickeln, die großzügige Grünbereiche und Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr integriert.

1.2. Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Laage hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 06. April 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ beschlossen und demnach den Bebauungsplan nach § 13a Abs.1 Satz als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wird vom Büro Kunhart Freiraumplanung, Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg, erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei. Im Bebauungsplan Plan A und Textteil B wie auch in die aufgeführten Hinweise werden teilweise Aussagen und Festlegungen aus dem AFB übernommen und auch in dieser Begründung erläutert.

Aufgrund der bereits bekannten Planungsabsichten der Kommune für eine Wohnbauentwicklung auf dieser 3 Hektar großen, unbebauten Fläche wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs.1 Punkt 1 BauGB, das eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche oder der Größe der Grundfläche auf weniger als 20.000 m² verlangt, angewandt. Bei einer überschläglichen Ermittlung dieser Zahl ist in diesem Bebauungsplan mit ca.15.000 m² zu rechnen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung gegenüber der Öffentlichkeit und den Behörden ist gemäß § 13 Abs.1 nicht erforderlich. In Übrigen sind die verfahrensverkürzenden Möglichkeiten nach § 13 Abs. 2 BauGB anwendbar.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Laage weist eine Wohnbaufläche aus.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546LBA)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), § 25 neugefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz- LBodSchG M-V)** vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

2.2. Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Schonenfahrer Straße 7, 18057 Rostock, Telefon 0381/801370, Fax 0381/8013722, E-Mail: kontakt@vermessung-sperlich.de vom 08.12.2020 im Originalmaßstab 1:250

Lagebezug: ETRS89 und auf das Höhensystem DHHN92 vom Dez.2020
Stand Kataster Flur 8 und 9, Gemarkung Stadt Laage, Alkis Stand Mai 2023

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ liegt südöstlich der Stadt Laage am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt. Er ist westlich, nördlich und östlich von Wohnbebauung umgeben. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Paul-Korff-Allee an. Gegenüber schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca.3,1 ha und beinhaltet ein große sowie eine kleine Teilfläche (ca. 0,1 ha). Er betrifft die Flurstücke 4/10-11, 4/12 teilweise, 4/13-21, 4/30-32, 4/39-41 der **Flur 8** der Gemarkung Laage und die Flurstücke 2/13, 3/15, 3/26-29, 3/49 (Straße, teilweise), 4/32-37, 4/41, 4/42 teilweise, 4/44-45, 4/47-49, 4/52-54, 4/56-61, 4/63-65, 4/67-68, 4/ 85 (Straße, teilweise) der **Flur 9** der Gemarkung Laage

Das Plangebiet wird ungefähr wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den Grundstücken des Weidenwegs mit den Hausnummern 1 - 6,
- Im Osten von den Reihenhäusern der Franz-Susemihl-Str. (kleiner Teil der B-Plans)
- Im Süden von der Paul-Korff-Allee,
- Im Westen vom Grundstück der Feuerwehr

4. ZIELE ÜBERGEORDNETER UND SONSTIGER STÄDTISCHER PLANUNGEN UND SATZUNGEN

4.1. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gleichzeitig sind, gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG), die Grundsätze der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem ROG des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die in den Landesentwicklungs- und regionalen Raumordnungsprogrammen enthaltenen Ziele und Grundsätze zu beachten. Für Laage sind das der Landesentwicklungsplan (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) aus dem Jahr 2011.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung aufgrund ihrer Relevanz berücksichtigt:

Grundsatz (1) des Kapitels 4.1 besagt, dass die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Die Stadt Laage ist laut Ziel (3) des Kapitels 3.2.2 ein Grundzentrum und damit ein zentraler Ort, das Plangebiet ist zu drei Seiten vom Siedlungskörper der Stadt umgeben.

Ziel (3) desselben Kapitels verpflichtet zur Innen- vor Außenentwicklung. Die Begründung auf Seite 39 führt wie folgt aus:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Erhöhung der Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ist bei der Siedlungsflächeninanspruchnahme auf die in den Bauleitplänen der Gemeinden bereits ausgewiesenen geeigneten Flächen sowie auf die im Siedlungsbestand nutzbaren Flächenreserven zurückzugreifen. Zur Umsetzung dieses Zieles ist von den Gemeinden bei der Darstellung weiterer Bauflächen oder Baugebiete im Flächennutzungsplan bzw. bei der Festsetzung weiterer Baugebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzulegen, inwiefern Siedlungsflächenreserven in bestehenden Bauleitplanungen und im Innenbereich existieren. Dies gilt auch dann, wenn Bebauungspläne aus wirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Den Verwaltungsämtern und amtsfreien Kommunen wird empfohlen, ein Baulückenkataster zu führen.“

Der Bebauungsplan Nr.33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ überplant den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark in Laage/Schwendnißstannen“ (rechtskräftig seit 12.03.1996), da dessen Festsetzungen nicht umgesetzt wurden. Damit werden formal keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Weiterhin ist das Plangebiet vom Siedlungskörper der Stadt Laage umschlossen. Es kann damit als Siedlungsflächenreserve angesehen werden. Der Bebauungsplan entspricht damit diesem Ziel der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt im Biotopverbund (Karte 5.1-1 Biotopverbund und europäische Schutzgebiete)

Kap. 5.1 (3) RREP MM/R (Grundsatz)

In den zum Biotopverbund zählenden Flächen sollen zerschneidende oder erheblich beeinträchtigende Vorhaben vermieden werden. Unvermeidbare Maßnahmen sollen so umgesetzt werden, dass die von ihnen ausgehenden Wirkungen minimiert und kompensiert werden.

Das Plangebiet ist bereits von anderen Flächen innerhalb des Biotopverbundes abgeschnitten. Zunächst ist es von drei Seiten von Bebauung umgeben, die Fläche ist nur zu einer Seite an den Biotopverbund angeschlossen, allerdings hat die südlich angrenzende Straße bereits trennenden Charakter.

Im Plangebiet liegt nur ein sehr geringes Waldmehrpotenzial (1-5%); das ist das zweitniedrigste Potenzial nach 0% (siehe Karte 5.4 Naturraumbezogenes Waldmehrpotenzial. Quelle: Landesforstamt)

Die Fläche ist i. S. d. Grundsatzes 6 des Kap. 5.4 nicht zur Waldmehrung geeignet und widerspricht diesem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung nicht.

Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) (Karte 5.5 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. Quelle: LUNG)

Gemäß Grundsatz 3 des Kapitels 5.5 soll dem Schutz des Grundwassers innerhalb der Gebiete mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Errichtung von Wohngebäuden eine signifikante Auswirkung auf die Qualität des darunterliegenden Grundwassers hat. Die üblichen Nutzungen innerhalb eines Wohngebiets wirken sich nicht negativ auf das Grundwasser aus.

B 108 ist überregionale Verbindung (Stufe II) verläuft rund 390 m westlich des Plangebiets (Karte 6.4 Funktionale Gliederung der Verkehrsnetze)

Daraus lassen sich jedoch keine für das Plangebiet relevante raumordnerischen Belange ableiten.

Weitere Zuordnungen des Plangebiets seitens der Landesplanung und Raumordnung liegen nicht vor.

Nutzungsbeschränkungen Luftverkehr

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Stadt Laage im Bauschutzbereich des Regionalflughafens Laage.

Fläche im Bauschutzbereich und tangiert im Süden den Anflugsektor des Flughafens Laage.

In diesem gelten gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) Baubeschränkungen:

§ 12 Abs. 2 – 4 LuftVG

„(2) Nach Genehmigung eines Flughafens darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken im Umkreis von 1,5 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt sowie auf den Start- und Landeflächen und den Sicherheitsflächen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden genehmigen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörden gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde verweigert wird. Ist die fachliche Beurteilung innerhalb dieser Frist wegen des Ausmaßes der erforderlichen Prüfungen nicht möglich, kann sie von der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde im Benehmen mit dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung verlängert werden. Sehen landesrechtliche Bestimmungen für die Errichtung von Bauwerken nach Satz 1 die Einholung einer Baugenehmigung nicht vor, bedarf die Errichtung dieser Bauwerke der Genehmigung der Luftfahrtbehörde unter ausschließlich luftverkehrssicherheitsrechtlichen Erwägungen.

(3) In der weiteren Umgebung eines Flughafens ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke folgende Begrenzung überschreiten sollen:

1. außerhalb der Anflugsektoren

a) im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt),

b) im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt;

2. innerhalb der Anflugsektoren

a) von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometer Halbmesser bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen und von 8,5 Kilometer bei Nebenstart- und Nebenlandeflächen die Verbindungslinie, die von 0 Meter Höhe an diesem

Ende bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt,

b) im Umkreis von 10 Kilometer bis 15 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen die Höhe von 100 Metern (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen). Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

(4) Zur Wahrung der Sicherheit der Luftfahrt und zum Schutz der Allgemeinheit können die Luftfahrtbehörden ihre Zustimmung nach den Absätzen 2 und 3 davon abhängig machen, dass die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt wird.“

Es liegen keine Unterlagen vor, die eindeutig feststellen lassen, in welchem Bereich des Bau- schutzbereichs das Plangebiet liegt. Ein Hinweis auf Lärmereignisse durch diesen Flugverkehr ist dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. In der Fortschreibung der Strukturanalysen und Prognose der WIMES, Rostock (von August 2022) ist auf der Grundlage eines leichten noch anhaltenden Bevölkerungsgewinns durch Zuwanderung aber auch Eigenentwicklung durch Nachfrage aus dem Ort und der näheren Umgebung insbesondere von Familien mit Kindern darauf abgestellt die Planungs- und Entscheidungsprozesse in der Stadt darauf auszurichten.

Es gehört aber auch die Aktivierung von Angeboten im Mietwohnungsbau für Ortsansässige, Beschäftigte, insbesondere in Hinblick auf die Gewerbegebiete und den Bundeswehrstandort Fliegerhorst Laage und für ältere Menschen einschließlich notwendiger Betreuungsangebote bis zu barrierearmen bzw. -freien Wohnungen und Wohngemeinschaften durch Neubau und Sanierung, und damit Leerstandvermeidung, in der Innenstadt zu forcieren. Zu Letzterem sind bereits auch Angebote der Stadt durch Bebauungspläne, wie B-Plan Nr.7, 5. Änderung mit Mehrfamilienhäusern einschließlich altersgerechten Wohnungen auf dem Grundstücksmarkt dazugekommen. Ein weiteres Projekt dieser Art ist am westlichen Stadtrand von der Stadt mit einem Investor aktuell in Vorbereitung.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Laage ist für diesen Bereich seit dem 06.06.2010 wirksam. In Ost-West Richtung ist eine oberirdische Leitung der WEMAG mit einer Spannung von 20 kV dargestellt. Sie endet an einer Versorgungsanlage für Elektrizität, welche an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs dargestellt ist. Auf den Luftbildern sind diese Einrichtungen nicht sichtbar. Südlich der Paul-Korff-Allee ist eine Fläche für eine Schule und für Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke dargestellt. Diese Fläche ist aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese).

Am östlichen Rand des Waldgebiets südlich dieser Planungsfläche ist eine Schießanlage dargestellt. Sie befindet sich 300 m vom geplanten Wohngebiet entfernt.

Die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan dient dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung des örtlichen Siedlungsgefüges. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ begünstigen ein ausgewogenes Verhältnis der Hauptnutzungsfunktionen Wohnen mit Arbeiten sowie sozialen und Versorgungseinrichtungen einschließlich ihrer verkehrlichen Einbindung.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass die klimabedingte Erwärmung des Ortes durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verstärkt wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, so dass der Versiegelungsgrad beschränkt ist. Die Zulässigkeit von erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Anpflanzgebote und Vorgaben zu unbebauten Flächen unterstützen dieses Ziel.

5. AUSGANGSBEDINGUNGEN/ BESTANDSBESCHREIBUNG/NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

5.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsgefüges der Stadt Laage am Randbereich nördlich der Paul-Korff-Allee. Es teilt sich in zwei Planflächen. Das größte Teilstück ist unbebaut (ca. 3 ha) und mit ruderaler Staudenflur bewachsen und in seinem südöstlichen Bereich mit Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten besetzt. Die von diesem größeren Bebauungsteil separierte kleinere Planfläche mit 0,1 ha ist ebenso bewachsen. Es sind bisher 3 unbebaute Flurstücke (privat) im Anschluss an eine südlich davon angrenzende Reihenhausergruppe der Franz-Susemihl-Straße. Hier soll abweichend von der umgebenden Reihenhausordnung eine neue Bebauungsmöglichkeit mit zwei Einzelhäusern durch das Planverfahren entwickelt werden. Das Kataster wird entsprechende geändert werden.

Nördlich dieser kleinen Teilfläche schließen sich 3-geschossige Mehrfamilienhäuser an, die auch an die größere Fläche des Bebauungsplans östlich angrenzen. Im Norden des hauptsächlichen Geltungsbereichs des B-Plans sind Eigenheime vorhanden, und im Südwesten ist die Feuerwehr gelegen und im Westen die Eigenheimbebauung entlang der Straße „Schwendnißstannen“. Das Plangebiet liegt 10-15 Minuten fußläufig von der Innenstadt entfernt.

5.2. Topografie und Baugrund

Das Gelände liegt auf Höhen zwischen ca. 39 m (FS 4/15) im Südosten und ca. 27,5 m (FS 4/54) im Norden über Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Die Kuppierung im Südosten (privates Grundstück) wird um ca. **3 m** abgetragen, so dass im Durchschnitt für das Areal östlich des Wegeflurstücks 4/18 der Flur 8 und 4/32 der Flur 9 eine Geländeprofilierung zwischen **34 m** und **36 m** über NHN, also **2 m** Höhendifferenz bleiben. Von hier aus fällt das Gelände im Plangebiet unregelmäßig nach Norden und Nordwesten ab. Insgesamt ist nach Regulierung der Höhengspitze um 2m (wie beschrieben) eine Geländedifferenz von ca. 10 m festzustellen.

Es ist im gesamten Plangebiet ein sandiger Baugrund gelegen und ein Grundwasserstand zwischen 2-5 m unter Gelände anzunehmen. Die Tragfähigkeit des Bodens sollte punktuell im Rahmen der einzelnen Bauantragstellungen bzw. vor Baudurchführung zumindest durch Sondierungen abgeklärt werden. Eine anthropogene Vorbelastung des Bodens ist nicht auszuschließen.

5.3. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine Bebauung vorhanden. Das Gelände ist eine landschaftlich freie Fläche mit ruderalem Bewuchs, der sich seit Jahren ungestört entwickelt hat. Ältere anthropogene Ablagerungen sind vereinzelt möglich.

5.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden durch die Otto-Intze-Straße angebunden. Im Osten verläuft eine Wegeverbindung mit kleiner Platzfläche, die auf die im Süden gelegene Wendefläche der Franz- Susemihl- Straße führt. Diese verläuft im Bogen auf die südliche Paul-Korff-Allee zu, die die Grenze des Geltungsbereiches darstellt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Weidenweg an. Das neue Erschließungsnetz im Gebiet wird über diesen Bebauungsplan geregelt.

5.5. Stadttechnische Erschließung

In den genannten öffentlichen Anschlussstraßen sind die Medienführungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation enthalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine weiteren Leitungen. Die Wasserversorgung wird durch die Fa. EURAWASSER Nord gesichert, Abwasser ist in der Verantwortung des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ). Die Löschwasserversorgung ist im umgebenden Straßennetz durch Hydranten gesichert und wird durch die freiwillige Feuerwehr im Brandfall genutzt. Strom wird durch die Fa. WEMAG bereitgestellt. Für die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation ist die Telekom AG zuständig. Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis Rostock durch Tourenpläne für die verschiedenen Abfallsorten geregelt. Das neue Baugebiet selbst wird durch die genannten Medienträger neu erschlossen. Dazu werden die neuen Straßenkörper und die Randbereiche im Öffentlichen Grün (z.B. Pumpstationen) genutzt.

5.6. Nutzungsbeschränkungen

Denkmalschutz

Im Plangebiet direkt und im Umkreis sind keine einzelnen Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone oder eines Wasserschutzgebietes.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet und angrenzend nicht bekannt. Nähere Angaben werden bei der Behördenbeteiligung eingeholt.

Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

Nähere Angaben werden bei der Behördenbeteiligung eingeholt.

Naturschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere Schutzobjekte nach BNatSchG oder nach NatSchAG M-V.

Im Plangebiet und in einem Radius von 300 m befinden sich keine Schutzgebiete des BNatSchG.

Gesetzlich geschützte Bäume

Diese Bäume sind in den Bebauungsplan aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) übernommen. Sie unterliegen dem Schutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 18 NatSchAG M-V. Zwischenzeitlich wurden 3 Bäume schon entfernt (südöstliches Baufeld). Im nördlichen Baufeld werden 3 Bäume zu ersetzen sein. Die im Randbereich liegenden werden erhalten.

Geschützten Alleen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitere Nutzungsbeschränkungen, bis auf den bereits ausgeführten Luftverkehr, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS/FESTSETZUNGEN

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend dem § 4 der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Dieser Schwerpunkt soll durch die Verschiebung sonst allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise zulässige Nutzungen und diese regulären wiederum in teilweise unzulässigen Nutzungen fallen und damit festgesetzt werden. Zu freien Berufen nach § 13 Bau NVO und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind zusätzliche Aussagen getroffen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Räume für freie Berufe

Die Wohngebäude sind mit maximal 2 WE begrenzt, um die Gebäudegröße und Typik der dörflichen Wohnungsdichte zu sichern.

Der zweite Anstrich kommt der demographischen Entwicklung nach, insbesondere fehlender Angebote in der Ortslage für Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Bewohner und einer zunehmenden häuslichen Betreuung im Familienverband.

Die Ausübung freier Berufe soll auf Räume beschränkt bleiben, da Platzangebote in den Gebäuden dem Wohnen im Sinne des § 13a BauGB vorbehalten bleiben sollen. Dennoch wird damit der Tendenz Rechnung getragen, dass das Arbeiten insbesondere in der Branche freier Berufe zunehmend in Verbindung mit dem Wohnort ausgeübt wird. Nach der Definition zählen dazu selbstständige und eigenverantwortliche Ausübung von Berufen wie z.B. im heilberuflichen Bereich Ärzte, Therapeuten und Heilpraktiker, im wirtschaftlichen Bereich Rechtsanwälte, Steuerberater und Ingenieure oder im künstlerischen Bereich Designer, Schriftsteller und Maler.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Nutzungen sind unter § 4 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen, sollen aber in diesem Bebauungsplan nur ausnahmsweise zugelassen werden, was einer überprüfbaren Unterordnung gegenüber der hauptsächlichen Wohnnutzung nachkommt. Das bedeutet, dass über Ausnahmen entschieden wird, die in Art und Anzahl der hauptsächlichen Nutzungsart des Plangebietes untergeordnet sein müssen.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Räume und Gebäude für Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese unzulässigen Nutzungen sind nach § 4 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die in diesem Bebauungsplan zugunsten der hauptsächlich angestrebten Wohnnutzung unter Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen werden sollen.

Insbesondere Ferienwohnungen (Räume und Gebäude) sind gemäß § 13a BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Sie sind ausgeschlossen, da sie nicht dem Wohnen dienen.

Nebenanlagen und Anlagen zur Energiegewinnung (§ 14 BauNVO) sind aufgrund der aktuellen energie- und klimapolitischen Anforderungen zu unterstützen und deshalb zulässig.

Die Tierhaltung soll auf eine geringfügige Anzahl und Art der Tiere begrenzt werden, damit die Wohnqualität nicht zu stark beeinträchtigt aber auch der Charakter des Wohnens im städtischen Umfeld gewahrt bleibt. Für das Halten von Kleintieren, Hunden und Alpakas und Ponys und den damit verbundenen Bauten als Nebenanlagen zur Hauptfunktion Wohnen sind gemäß §14 Abs.1 Satz 3 Bau NVO Einschränkungen festgesetzt worden.

Für die allgemeine Voraussetzungen der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen wird auf § 15 BauNVO verwiesen, der u. a. auf Vermeidung von Belästigung und Störung abstellt.

6.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und regelt, dass nur 40 % der überbaubaren Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche können (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) Anlagen nach § 19 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (§14), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) diese überschreiten. Die Baugrundstücke sind überwiegend zwischen 600 m² und 800m² groß. Einige sind auch ca. 1000 m² groß.

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung (Geschossregelung nach § 2 Abs.6 i.V.m. § 47 (Aufenthaltsräume) LBauO M-V) auf zwei Vollgeschosse begrenzt, weil diese Anzahl der ortsüblichen Bebauung entspricht. Es kann von der Geschossigkeit her auch unter dieser Anzahl geblieben werden, wodurch auch unterschiedliche Gebäudetypen möglich sind.

Außerdem wird diese Festsetzung durch die maximale festgesetzte Firsthöhe der Gebäude begrenzt, die baugrundstücksbezogen eine Regelung für die Gebäudehöhen einschließlich ihrer Dachausbildung darstellt. Der **jeweilige Bezugspunkt** ist für jedes Baufeld festgesetzt und auf die **Höhe des jeweiligen gebauten/vorhandenen Straßenabschnittes im Mittel** bezogen auf die an ihr liegende Grundstücksgrenze. In Abstimmung mit der Stadt Laage ist im Zuge der Bauantragstellung bzw. Bauanzeige dieser genauen Höhe vor Baubeginn zu ermitteln.

Für die Baufelder in Bogen der Franz- Susemihl-Str. ist bezogen auf die benachbarte Reihenhausbauung die **max. Firsthöhe von 9,00 m** nicht zu überschreiten, damit eine Höhenvermittlung zu der Bestandsbebauung entsteht.

Es wird in den meisten Baufeldern von **9,50 m max. Firsthöhe** ausgegangen, wodurch sich gut 2 Geschossebenen und ein Dach ausbilden lassen. Diese Grundstücke liegen mit geringen Differenzen auf das ansteigende oder abfallende Baugelände bezogen auf die jeweils vorhandene oder neu gebaute Straßenausbauhöhe.

Bei einigen Grundstücken ist eine Böschung zu Straße vorhanden, die mit 1 m - 1,50 m eine Höhendifferenz zur Straße aufweist, so dass hier die **max. Firsthöhe 10,50 m** betragen soll. In einem Fall, südlich der Wendeschleife an der Franz-Susemihl-Str., liegt diese Differenz ca. 2 m einschließlich eines kuppigen Baugrundstückes, so dass hier **11,00 m max. Firsthöhe** festgesetzt werden.

Für **technische Aufbauten**, wie in den textlichen Festsetzungen beschrieben, ist die max. Firsthöhe bzw. die/der tatsächlich gebaute Gebäudehöhe/-first mit **1,0 m** überschreitbar.

6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise nach § 22 BauNVO bestimmt werden. Die offene Bauweise ermöglicht die Grundstücke in den Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu nutzen. Die baurechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO M-V) sind zu beachten. Entsprechend der Ortstypik sind diese Hausformen festgesetzt, und auch die Größen der Baufelder bieten gute Grundstücksgrößen für neue Wohnungsangebote insbesondere zur Eigentumsbildung.

Die Baugrenzen nach § 23 BauNVO haben Abstandmaße zu den Grundstücksgrenzen von den regulär bauordnungsrechtlichen **3 Metern**, bis auf die Grundstücke, die an zu schützende Heckenpflanzungen heranreichen. Hier darf direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Baugrenzen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO mit Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, überschritten werden, bis auf die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Baugrenzen. Hier sind nur die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig. Stellplätze selbst sollen vor den Baugrenzen nicht entstehen, um ein geordnetes unverbautes städtebauliches Bild für den öffentlichen Straßenraum und damit den einsehbaren Bereich zu erhalten. Außerdem sollen von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch keine Zufahrten auf die Grundstücke erfolgen, um eine sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer zu gewährleisten. Auch hier ist die Abgrenzung dieses öffentlichen Bereichs aufgrund der gestalterischen Qualität nicht unwichtig. Wenn auch diesen

Flächen zugewandte Baugrenzen, wie oben beschrieben, überbaut werden können, sind die Regelungen zu Einfriedungen und Mauern, wie in den **örtlichen Bauvorschriften** festgesetzt, zu beachten.

6.4. Verkehr und Grünbereiche

Im Norden des Plangebietes entstehen 4 Grundstücke, die über die Otto-Intze-Str. erschlossen werden. Im Osten (im kleineren Teilstück des Bebauungsplans) sollen 2 Grundstücke für Eigenheime entstehen, die über die Franz-Susemihl-Str. angebunden werden. Im Süden grenzen 6 Grundstücke direkt an die Paul-Korff-Allee an, über die sie erreichbar werden (die Eckgrundstücke evt. abweichend). Alle anderen Grundstücke werden über das neue Straßennetz erschlossen. Diese innerhalb des Geltungsbereiches entstehenden Straßen werden alle erforderlichen Medienführungen aufnehmen. Möglicherweise sind weitere erforderliche Leitungen in den oder an den vorhandenen Straßen bzw. ihren zugehörigen Flurstücken notwendig.

Die Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie werden als Mischverkehrsfläche geplant. Somit sind dort mit **8,50 m** Breite eine Fahrbahn mit 5,50 m, ein überfahrbarer Gehweg mit 2,00 m und jeweils Randstreifen mit 0,50 m Breite möglich. In den Randbereichen wird eine Straßenbeleuchtung installiert, wobei die Hinweise auf dem Bebauungsplan zur Lichtemission beachtet werden sollten. Das öffentliche Parken ist durch vereinzelte ausgewiesene Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze für private Nutzungen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen. Das Regenwasser der Straßen wird im Straßenkörper geführt. Die Geländetopografie lässt Längsneigungen erwarten, weshalb ausreichend Einlaufkapazität (Rinnen, Einläufe) im Straßenkörper geschaffen werden müssen. Gleichzeitig sind in den Randbereichen leichte Böschungen vorhanden oder werden ausgebildet, so dass durch Gräben und Mulden oder auch höhere Bordabgrenzungen zu den Grundstücken bauliche Lösungen erforderlich sind (Querneigung). Innerhalb der Straßenbegrenzungslinie werden mögliche Randstreifen nicht befestigt und sind durch die Anlieger zu pflegen. Eine konkrete Straßenplanung liegt noch nicht vor.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans führt die Planstraße in einen Wendefläche, die in den Maßen der Verkehrsfläche nach diesem Bebauungsplan mit **21 m** Durchmesser ausreichend Platz für eine bauliche Lösung zur Nutzung durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bietet. Auf der östlichen Seite des Bebauungsplans ist ein etwas kleinerer Wendeplatz (Ausbaugrad überprüfen!) vorhanden, der direkt über die Franz-Susemihl-Str. und in anderer Richtung über den neuen Straßenabschnitt Richtung Süden einen Anschluss an die Paul-Korff-Allee hat.

Nördlich dieser neuen Zufahrt in das Gebiet schließt sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, die als Wegeverknüpfung in den Grünbereich mit Regenrückhaltefunktion dient. Zur Bewirtschaftung dieser Anlage aber auch als Fuß- und Radwegeverbindung sollen diese Bereiche genutzt werden. Sie sind auch aufgrund von geplanten Leitungslagen **6m** breit bemessen. Diese Anschlusswege sind im Plangebiet mehrfach vorgesehen, so dass einerseits zu Bewirtschaftungszwecken, zur Leitungsführung aber auch für Geh- und Radwege neue Verbindungen im Gebiet entstehen. Die Anbindung zum Einkaufsbereich (Edeka-Markt) wird geschaffen, und es entsteht eine Wegeverbindung nach Norden in die Straße „Am Feldrain“. Diese Verkehrsflächen sollen zumindest eine gut benutzbare Oberfläche für Fußgänger und Radfahrer haben und das Befahren mit kleineren Wirtschaftsfahrzeugen ermöglichen. Für diese Funktion bewirtschaftet die Stadt diese Wegeverbindungen. Die Randbereiche sind durch die Anlieger zu pflegen.

Der große, im Gebiet nördlich gelegene Grünbereich hat neben seiner Senkenlage für die Regenrückhaltung eine wichtige Aufgabe, ist aber auch Naherholungsbereich für das neue und angrenzende Wohngebiete und soll rundum mit einem Wegeangebot ausgestattet werden, wodurch alle Anschlüsse gegeben wären. Die Wege in der Grünanlage selbst sollten auch die Qualität der Benutzung für Fußgänger und Radfahrer haben. Auch die neue geplante Spielplatzfläche (Ausstattung für das Alter zwischen 6-12 Jahren) wird dadurch erreicht und ist außerdem über die vorhandene östliche Wegeverbindung zwischen Otto-Intze-Str. und Franz-Susemihl-Str. fußläufig angebunden.

Insgesamt wird im Gebiet für eine ausreichende Beleuchtung, auch in den Wegebereichen, entsprechend den lichtemissionseinschränkenden technischen Möglichkeiten gesorgt.

Eine öffentliche Widmung erfolgt für alle Verkehrsflächen, sodass dadurch der öffentliche Gebrauch rechtlich gesichert wird.

Im Anschlusspunkt der neuen Straßenführung an den kleinen Platz in Richtung Franz-Susemihl-Str. sollen auf der verbleibenden ungenutzten östlichen Verkehrsfläche (das Kataster ist größer als die gebaute Platzfläche) kleine Grünbereiche mit Schmuckpflanzung entstehen und eine „Schwendnißtanne“ als markanter Einzelbaum gepflanzt werden. So wird Bezug auf die Standortlage genommen und die Möglichkeit gegeben in einem Teilbereich des Gebietes gestalterisch zu wirken. Zum Beispiel könnte hier eine Informationstafel und eine Bank aufgestellt werden. An Beleuchtung für den Baum ist zu denken. Sitzmöglichkeiten sind auch einzeln in den anderen Grünbereichen aber auch Verkehrsflächen vorzusehen.

6.5. Maßnahmen zum Naturschutz

Die ausreichenden Grundstücksgrößen ermöglichen unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich ihrer zulässigen Überschreitung (siehe Punkt 6.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche) eine weitestgehende Entwicklung eines naturnahen Freiraums auch auf den privaten Grundstücken, die dem kleinstädtischen Charakter entspricht. Darüber hinaus regeln die textliche Festsetzung den Umgang mit unbebauten Flächen. (Anmerkung: Terrassen gehören nicht zu diesen Flächen, sie sind Bestandteil der bebauten Flächen und werden in der Grundflächenberechnung berücksichtigt).

Wie mit dem Niederschlagswasser zu verfahren ist, welches auf den Grundstücken anfällt, ist ebenso geregelt. Eine Ableitung in den öffentlichen Raum ist nicht erlaubt und zu vermeiden. Hochwasser und Starkregen sind zunehmend einzukalkulieren, obwohl das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Gebiet mit Hochwasserwahrscheinlichkeit liegt. Aufgrund der recht bewegten Topografie wirken sich potenzielle Starkregenereignisse spürbar aus, so dass diese häufiger werdenden Wetterereignisse zu berücksichtigen sind.

Jeder Grundstückseigentümer hat durch geeignete bauliche Maßnahmen selbst vorzusorgen, dass für sein eigenes Grundstück wie auch das des Nachbarn und des angrenzenden öffentlichen Raums keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Der Einsatz natürlicher Baumaterialien, Fassadenbegrünung, die Anwendung erneuerbarer Energien sowie die mögliche Vermeidung intensiver Versiegelung tragen zusätzlich dazu bei.

Es wird auf die Hinweise auf dem Bebauungsplan verwiesen, die Lichtemissionseinschränkung und die Verwendung von Glasmarkierungen zum Vogelschutz darlegen.

Im Bebauungsplan sind öffentliche Grünflächen, die Erhaltung vorhandener Bäume, Sträucher und Hecken festgesetzt sowie die gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in

den Plan nachrichtlich übernommen worden (siehe Punkt 5.6. Nutzungsbeschränkungen) Darüber hinaus sind vorhandene eingemessenen Bäume gekennzeichnet, die weitestgehend erhalten bleiben sollten. Ein erforderlicher Ersatz bei notwendiger Fällung ist in den öffentlichen Grünbereichen für die im öffentlichen Bereich stehenden Bäume vorzunehmen. Der Baumschutzkompensationserlass des M-V von Oktober 2007 ist für die gesetzlich geschützten Bäume anzuwenden. Auf den privaten Grundstücken ist entsprechend der Festsetzung ein Ersatz zu pflanzen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag führt dazu unter Gestaltungsmaßnahme **G2** tiefergehend aus.

Wenn ein zu erhaltender Baum in einem Baufenster steht, ist der Kronendurchmesser und ein zusätzlicher Abstand im Traufbereich von 1,5 m zu berücksichtigen. Falls später notwendig, werden zum Schutz des Baumes und seiner Wurzeln wurzelschonende Maßnahmen (z.B. Bauzaun, Handschachtung, Wurzelvorhang im Traufbereich plus 1,50 m) getroffen oder im Falle einer Bebauung eine Übertraufung des Wurzelbereiches durch Bauteile vorgesehen. Im Zuge von konkreten Bauvorhaben muss geprüft werden, inwieweit ein Erhalt des Baumes möglich ist, ggf. ist die Planung der Gebäude und sonstigen Nutzung der Grundstücke anzupassen. Sollte dennoch die Fällung von erhaltenswerten oder sogar geschützten Bäumen unumgänglich sein, ist durch den Bauherrn ein Antrag auf Ausnahme bei Stadt Laage zu stellen, und die verlorengelassenen oder bereits beseitigten Bäume sind im Plangebiet oder in Absprache im angrenzenden Naturraum zu ersetzen.

Das Anpflanzgebot von **einem** größeren Baum auf dem Grundstück **pro Grundstücksfläche** trägt ebenso zur Entwicklung von Natur im Wohngebiet selbst bei und erhöht außerdem eine Durchgrünung auch aus klimatischer Sicht und gestaltet den städtebaulichen Raum dieses Baugebietes. Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist unter **G1** dargelegt, das insbesondere auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und auf den Grundstücken pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche ein hochstämmiger Obstbaum und bestimmte Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen zu Bauzeitenregelungen, auch die Hinweise zur bereits erwähnten Lichtemission und Glasmarkierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Fledermäusen, Brutvögeln und Nachtkerzenschwärmer sind im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplans verbindliche Vorgaben und zu beachten. Sie basieren auf der Herleitung aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB-Siehe Anlage).

6.6. Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der künftigen Bebauung des Plangebiets in den Ortsteil und die anschließende Landschaft zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Dachformen werden nicht vorgeschrieben. Damit sind sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer als auch steile Dächer zulässig. Eine Flachdachbegrünung ist möglich.

Für die Fassaden werden keine Materialien vorgegeben. Fassadenbegrünungen sind aus ökologischen Aspekten aber auch zu befürworten (siehe auch Punkt 6.5. Maßnahmen zum Naturschutz). Die Kombination verschiedener Materialien ist aus gestalterischen Gründen wünschenswert.

Werbeanlagen sind dem Charakter des Gebietes entsprechend in ihrer Größe und Anzahl eingegrenzt.

Die Einfriedungen (Hecken und/oder Zäune) auch Mauern und Stützmauer sind an den Grenzen der Grundstücke zu *öffentlichen Verkehrsflächen* mit der vorgegebenen Höhe von **1.20 m**

eine Sicht in die Siedlung erlauben und bewirken dazu eine optische Weitung des öffentlichen Raums. Darüber hinaus sollen auch aus gestalterischen Gründen die Verwendung von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff in diesem Bereich ausgeschlossen werden und bei Mauern Naturstein und Klinker zum Einsatz kommen. In den Randbereichen der Grundstücke zu den *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung* soll die Höhe der Einfriedungen, Mauern und Stützmauern **1,50 m** nicht überschreiten, um diese Bereiche auch gestalterisch attraktiv für Fuß- und Radverkehr zu machen. Auch für diesen Bereichen gelten die aufgeführten Materialregelungen.

7. TECHNISCHE VER-UND ENTSORGUNG

Wasser und Abwasser

Durch die vorhandenen und die neue Erschließungsstraßen wird die zentrale Wasserversorgung für alle Grundstücke im Bebauungsplan gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso zentral.

Niederschlagswasser und Versickerung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verbringen bzw. dort aufzufangen und zu sammeln oder auch für Bewässerungszwecke zu verwenden. Es darf auf keine Nachbargrundstücke oder auf die öffentliche Straße abgeleitet werden. Dafür sind baulich entsprechende Vorkehrungen von den Grundstückseigentümern zu auf ihren Grundstücken zu treffen. Das Niederschlagswasser, das auf dem Straßenkörper anfällt, wird dem geplanten Regenwasserkanal in der Straße zugeführt. Als Überlauf und für alle anderen öffentlichen Flächen wird die Zuführung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken geleitet. Die möglicherweise erforderlichen Pumpstationen werden im südlichen Randbereich der nördlich gelegenen großen Grünanlage an mindestens einer Stelle installiert. Die genaue technische Planung wird im Nachgang zu diesem Planverfahren vorgenommen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden für die Unterbringung der erforderlichen Zuleitungen genutzt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die freiwillige Feuerwehr abgesichert. In den vorhandenen Straßenkörpern sind Hydranten integriert, die für die Entnahme des Löschwassers genutzt werden. In den neuen Straßenabschnitten werden eben solche zu bedenken sein. Die konkrete Anzahl und Lage wird in der weiterführenden Planung für die technische Wasserversorgung berechnet werden. Die entstehende Regenrückhalte-Wasserfläche kann eine Reserverangebot für den Brandfall darstellen. In der Abfrage der Träger öffentlicher Belange werden die konkreten Hinweise zusammengetragen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Strom bzw. erneuerbare/regenerative Energien als Einzelösung. Zentrale Anlagen wie Fernwärme oder Biogas u.a. stehen nicht zur Verfügung. Es wird der Einsatz von erneuerbare/regenerativen Energien verfolgt. Die jeweilige technische Lösung wird im Rahmen der Bauantragsverfahren geklärt.

Strom und Telekommunikation

Das neue Baugebiet wird über die angrenzenden Straßen und die neue Erschließung mit Niederspannungsnetzen versehen. Die Lademöglichkeit für E-Mobile ist zu berücksichtigen. Auch Anlagen der Telekommunikation einschließlich Breitband werden im Baugebiet eine entsprechende Versorgung gewährleisten. Mit dem neuen Straßenbau im B-Plangebiet erfolgt der somit nach neuem Standard erforderliche Medienanschluss einschließlich Straßenbeleuchtung.

Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr ist auch für diesen neuen Straßenabschnitt durch die kreisliche Organisation über ein Unternehmen mit Tourenpläne gesichert. Der zentrale Entsorgungspunkt für Glas u.a. kann durch das neue Baugebiet genutzt werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den dem Wohnen dienenden und anderen schutzbedürftigen Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet fügt sich allgemein in die umgebende Wohnnutzung ein. Dementsprechend sind die Anforderungen bezüglich des Lärms für das Plangebiet und die Umgebung gleich. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch die Planung belästigende Immissionen für die umgebende Wohnbebauung entstehen und die umgebende Nutzung belästigende Immissionen für das geplante Wohngebiet erzeugt. Das Schallschutzgutachten bestätigt, dass durch die benachbarte Feuerwehr keine das Wohngebiet beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten sind.

9. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“ umfasst eine Fläche von 29.627 m².

Bebauungsplanes Nr. 33 Wohngebiet „An der Feuerwehr“

Stadt Laage

Tabelle 1: Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	29.626,85 m²	2,965 ha
1. Wohngebietsflächen Wohngebietsfläche WA	21.248,47 m²	
2. Verkehrsflächen	1.192,05 m²	
3. Grünflächen inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.186,33 m²	