

Beratung und Beschlussfassung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eldeufer" der Stadt Neustadt- Glewe für den Ortsteil Klein Laasch im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Unterrichtung nach § 2 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung
nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden
nach § 2 Abs. 2 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Edita Penndorf	<i>Datum</i> 25.06.2024 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rastow (Entscheidung)	18.07.2024	Ö

Sachverhalt

Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Von der Gemeinde ist sachgerecht zu prüfen und abzuwägen, ob durch die Ausübung der Planungshoheit der Nachbargemeinde unzumutbare Eingriffe in die eigene Planungshoheit zu erwarten sind bzw. ob unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art für die eigene Gemeinde zu erwarten sind.

Die Stadtvertretung der Stadt Neustadt- Glewe hat in ihrer Sitzung am 23.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ für den Ortsteil Klein Laasch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der dazugehörigen Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ziel ist es in der Ortslage Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe auf einem Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 7.150 m² und einer geplanten, bebaubaren Fläche von 4.170 m² max. 2 ländlich geprägte Bauplätze entstehen zu lassen. Das Baugrundstück befindet sich in Privateigentum. Eine negative Auswirkung auf benachbarte Zentralorte ist nicht zu erwarten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt-Glewe als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eldeufer" der Stadt Neustadt-Glewe befindet sich in der südöstlich Ortslage des Ortsteils Klein Laasch.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung in der Straße „Eldeufer“
- im Osten durch Gehölzbestand, Ackerflächen und Grünland
- im Süden durch die Bebauung in der Straße „Wiesenweg“
- im Westen durch die Bebauung in der Straße „Wiesenweg“.

Durch die Nachbargemeinde wurde für die Abgabe einer Stellungnahme eine **Fristverlängerung bis zum 25.07.2024** gewährt. Sollte bis dahin keine Stellungnahme abgegeben werden, wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung der Nachbargemeinde bestehen.

Beschlussantrag

Von Seiten der Gemeinde Rastow werden weder Anregungen noch Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ der Stadt Neustadt-Glewe für den Ortsteil Klein Laasch geäußert.

oder

Von Seiten der Gemeinde Rastow werden **folgende** Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ der Stadt Neustadt-Glewe für den Ortsteil Klein Laasch geäußert:

-
-
-

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anschreiben Beteiligung (öffentlich)
2	NKLB U1 B-Plan Vorentwurf (öffentlich)
3	NKLB U2 Begründung VE (öffentlich)



**STADT
NEUSTADT-GLEWE**
Der Bürgermeister

Partnerschaft
mit der Gemeinde
OSTSTEINBEK



Stadt Neustadt-Glewe · Markt 01 · 19306 Neustadt-Glewe

Verteiler gemäß Liste

Fachdienst III
Bau, Ordnung und Liegenschaften
SB Bauleitplanung

Auskunft erteilt Ihnen

Frau Stoltenberg

Frau Leichert

Telefon Fax

038757 / 50053 50012

i.stoltenberg@neustadt-glewe.de

s.leichert@neustadt-glewe.de

Aktenzeichen

Datum
21.06.2024



**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ der Stadt Neustadt- Glewe für den Ortsteil Klein Laasch im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB
Hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB / sowie Unterrichtung nach § 2 Abs. 2 BauGB / öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Neustadt- Glewe hat in ihrer Sitzung am 23.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ für den Ortsteil Klein Laasch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der dazugehörigen Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die Beteiligung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ziel ist es in der Ortslage Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe auf einem Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 7150 m² und einer geplanten, bebaubaren Fläche von 4170 m² max. 2 ländlich geprägte Bauplätzte entstehen zu lassen. Das Baugrundstück befindet sich in Privateigentum. Eine negative Auswirkung auf benachbarte Zentralorte ist nicht zu erwarten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt- Glewe als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Das Satzungsgebiet ist auf beiliegendem Planteil A M 1:1000 dargestellt, die möglichen Festsetzungen im Textteil B.

Der gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ für den Ortsteil Klein Laasch liegt in der Zeit

vom 18.06.2024 bis zum 19.07.2024

im Amt Neustadt- Glewe, FD III Bauen, Umwelt und Liegenschaften, Markt 7, 19306 Neustadt- Glewe, zur allgemeinen Information für die Öffentlichkeit während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegt.

Rathaus
Konto:

Öffnungszeiten:

Markt 01
19306 Neustadt-Glewe
Tel. 038757 / 5000
Fax 038757 / 500 12
www.neustadt-glewe.de

Montag 9.00-12.00 Uhr
Dienstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
Kto.-Nr. 1 540 000 024 BLZ 1405 2000
BIC NOLADE21LWL
IBAN DE15 1405 2000 1540000024

Weiterhin ist der Inhalt der Bekanntmachung und der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Eldeufer“ für den Ortsteil Klein Laasch auch unter der Internetadresse <https://www.neustadt-glewe.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) veröffentlicht und online einsehbar.

Über diesen Verfahrensschritt möchte ich Sie als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB benachrichtigen.

Hiermit bitte ich Sie im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 19.07.2024.

Nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen können nach § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

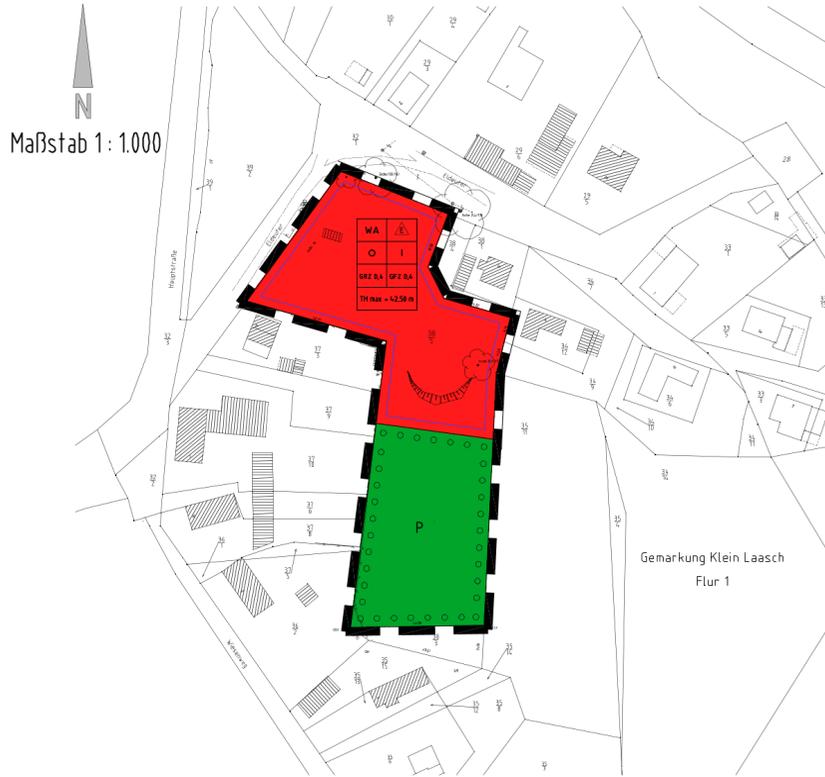
Für die Abgabe Ihrer Stellungnahme übermitteln wir Ihnen aus Wirtschaftlichkeitsgründen die Unterlagen im PDF-Format per E-Mail. Sollten Sie ein Papierexemplar des Entwurfs wünschen, informieren Sie uns bitte.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



I. Stoltenberg
Fachdienstleiterin

PLANTEIL A



Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erläuterungen der Festsetzungen

- Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 10 "An der Schwerner Straße" (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr. 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b und Abs. 6 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Abs. 6 BauGB)
- Einzelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TH max = 40,20 m

maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern bezogen auf das Höhensystem NHN, d.h. max. TH ca. 4,5 m über der zu erwartenden Straßenhöhe im Plangebiet

TEXTTEIL B

- Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Sie können auch auf nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- Vorhandene Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- Flächenversiegelungen sind zu minimieren. Die erforderlichen Befestigungen (z.B. Stellflächen) sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, daher wird die erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers zugelassen.
- Vor Beginn der Bauzeit sind zum Schutz und zur Schadensbegrenzung vor mechanischen Beschädigungen im Bereich der Zufahrt an Einzelbäumen und Gehölzbeständen geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Bauzaun) anzubringen. Der Stammschutz ist nicht auf die Wurzelanläufe aufzusetzen. Jegliche Bauselleneinrichtungen, Materiallagerplätze, das Abstellen von Baufahrzeugen usw. sind nicht in den Wurzelbereichen der Gehölze festzulegen.
- Gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen dürfen im Wurzelbereich gesetzlich geschützter Bäume keine Böden oder andere Stoffe abgetragen, noch aufgetragen werden. Ist dies in Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, muss bei der Auftragsdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanz, die Bodenverhältnisse sowie die Art der der aufzutragenden Stoffe berücksichtigt werden. Der Wurzelbereich darf ebenfalls durch Belastungen, wie z.B. Befahrungen oder das Abstellen von Fahrzeugen, nicht beschädigt werden. Das Lagern von Material ist in diesem Bereich untersagt. Auch zukünftigen Versiegelungen (z.B. Schuppen, Stall, Holzlager, gemauertes Grillplatz) sind zu unterlassen. Dies ist in der DIN 18920 und den RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) enthaltenen Schutzmaßnahmen für Gehölze sind Mindestanforderungen, die während der gesamten Bauphase stand zu gewährleisten sind.
- Vor geplanten Anpflanzungen sind Standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst geeigneter Herkunft zu verwenden, Bäume als Heister mind. 150/175 cm im Abstand 3 x 3 m, Sträucher mind. 80/100 cm im Verband 1 x 1,5 m.

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 20.000



SATZUNG DER STADT NEUSTADT GLEWE

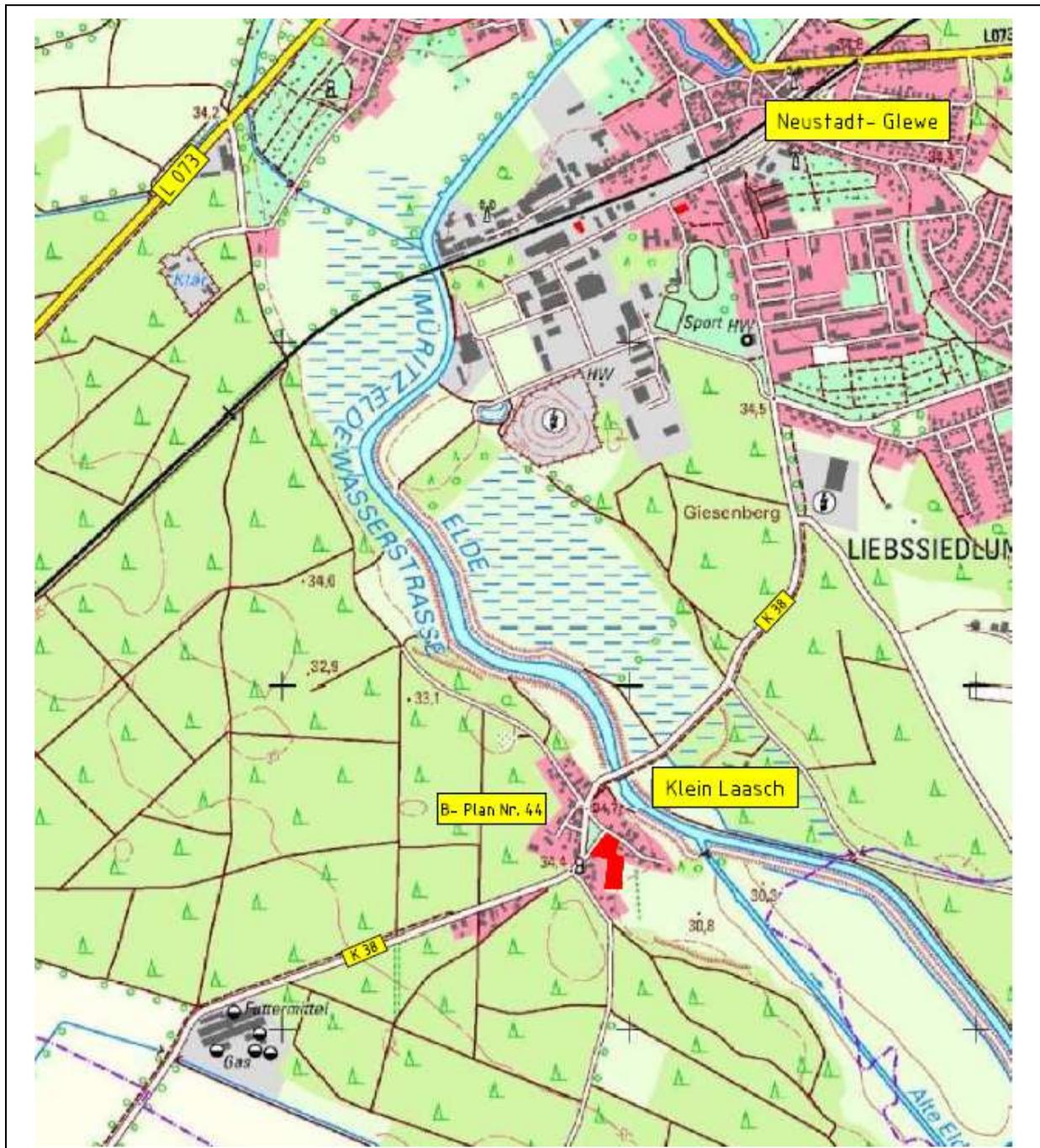
über den BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "ELDEUFER" IM ORTSTEIL KLEIN LAASCH

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3834) zuletzt geändert durch Art. 1 Baurechtsänderungsgesetz vom 6.2021 (BGBl. I S. 1802) und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Neustadt-Glewe in ihrer Sitzung am 2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, erlassen

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung hat am 2024 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer" der Stadt Neustadt-Glewe unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich 2024 in Neustädter Anzeiger erfolgt. Weiterhin ist die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Neustadt-Glewe unter den Link Verwaltung & Politik, öffentliche Bekanntmachungen erfolgt.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 2024 erneut beteiligt worden.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihrer Sitzung am 2024 behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer" der Stadt Neustadt-Glewe wurde am von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung zur Satzung des Bebauungsplan Nr. 44 wurde 06/01/2024 mitgeteilt.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 2024 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist genehmigt anerkannt.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer" der Stadt Neustadt-Glewe wird nicht aufgeführt.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister
- Der geänderte Vorwurf des Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer" und die Begründung zur Satzung der Gemeinde Wölschen hat der Zeit vom 2024 bis zum 2024 während der Dienststunden nach § 3 (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungstritt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht abgegebene Stellungnahmen mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 44 "Eldeluffer" unberücksichtigt bleiben können, am 2024 in Neustädter Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neustadt-Glewe, den 2024 Siegel
Der Bürgermeister

STADT NEUSTADT GLEWE



Bebauungsplan Nr. 44

"Eldeufer" in Ortsteil Klein Laasch

nach § 13 b BauGB (Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

Vorentwurf

April 2024

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Vorentwurf

	Seite	
1.0	Lage des Baugebietes	3
2.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
2.1	Kartengrundlage	3
2.2	Rechtsgrundlage	3
3.0	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3	Bisherige Bauleitplanung der Gemeinde	4
3.4	Situation in der Gemeinde	4
4.0	Standort	4
4.1	Geographische Lage	4
4.2	Geologie und Hydrologie	4
4.3	Nutzungseinschränkungen	5
4.4	Denkmalschutz	5
5.0	Erschließung	5
5.1	Allgemeines	5
5.2	Verkehrsflächen	5
5.3	Versorgung und Entsorgung	5
5.3.1	Trinkwasserversorgung	5
5.3.2	Gasversorgung	6
5.3.3	Schmutzwasserbeseitigung	6
5.3.4	Löschwasserbereitstellung	6
5.3.5	Regenwasserentsorgung	6
5.3.6	Müllentsorgung	6
5.3.7	Energieversorgung	6
5.3.8	Fernmeldeversorgung	7
5.3.9	Breitbandversorgung	7
6.0	Abfallentsorgung	7
6.1	Altlastenkataster	7
6.2	Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft	7
7.0	Immissions- und Klimaschutz	7
8.0	Liegenschaften des Landes	8
9.0	Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
10.0	Städtebauliche Gestaltung	8
10.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
10.2	Bauweise	8
10.3	Gestalterische Festsetzungen	9
10.3.1	Sockelhöhe	9
10.3.2	Drempel und Drempelhöhe	9
10.3.3	Dachneigung und Dachformen	9
10.3.4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	9
10.3.5	Außenwandflächen	9
10.3.6	Ordnungswidrigkeiten	9
11.0.	Flächengliederung	9

Planzeichnung Vorentwurf

1.0 Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eldeufer" der Stadt Neustadt- Glewe befindet sich in der südöstlich Ortslage des Ortsteils Klein Laasch.

Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücksgrenzen des Flurstückes 38/5 der Flur 1 der Gemarkung Klein Laasch begrenzt, sowie:

- im Norden durch die Bebauung in der Straße „Eldeufer“
- im Süden durch die Bebauung in der Straße „Wiesenweg“
- im Osten durch Gehölzbestand, Ackerflächen und Grünland
- im Westen durch die Bebauung in der Straße „Wiesenweg“

Der Bebauungsplan umfasst Gesamtflächen des Flurstückes 38/5 der Flur 1 der Gemarkung Klein Laasch. Der Bebauungsplan umfasst einen Gesamtbereich von ca. 0,7142 Hektar.

2.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erarbeitung der Planzeichnung diente die durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. Oliver Urban erstellte Bestandsvermessung des Plangebietes vom 13.02.2024.

2.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauverordnungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

3.0 Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Ortslage Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe stehen zurzeit keine gemeindeeigenen innerörtlichen Bauflächen zur Verfügung. Da das Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 7150 m² und einer geplanten, bebaubaren Fläche von 4170 m² ist ländlich geprägt und befindet sich in Privateigentum. Eine negative Auswirkung auf benachbarte Zentralorte ist nicht zu erwarten. Es sollen max. 2 Bauplätze entstehen Aus diesen Gründen soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eldeufer" gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit den § 2 Absatz 1 und § 8 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Neustadt- Glewe am 29.04.2024 (Beschluss-Nr.: 61-12-21) beschlossen werden. Zeitgleich liegen der Vorentwurf und die Begründung des Bebauungsplan Nr. 44 „Eldeufer“ der Stadtvertretung vor. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt- Glewe als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg gehört die Stadt Neustadt- Glewe zum strukturschwachen ländlichen Raum im Einzugsbereich des Mittelzentrums Ludwigslust.

"Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotentiale und Standortbedingungen als Wirtschaft- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburg leisten und Entwicklungsimpulse in strukturschwachen ländlichen Räumen geben können (vgl. 3.1.1 (4) RREP WM). ... Bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregel steht der der Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe bis 2020 noch ein Entwicklungspotential von 12 WE zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Realisierung einer o.g. Varianten (Anm.: Varianten 1 – 3 entspr. einer Anfrage der Gemeinde vom 02.09.2020) möglich und kann raumordnerisch mit getragen werden."

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 44 verfolgt die Stadt in Anbindung an die bebaute Ortslage eine Abrundung der Bebauung und will ebenso dem Eigenbedarf an Wohnbaufläche gerecht werden. Wie schon unter Pkt. 3.0 erwähnt stehen die vorhandenen Wohnbauflächen in Privateigentum. Das Planvorhaben ist mit somit mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zur Innenentwicklung vereinbar sowie die Möglichkeit der Nachverdichtung vorrangig genutzt wird.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg soll vorab von der Planungsabsicht der Gemeinde informiert werden.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt- Glewe verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Stadt will daher in ihrer Planungshoheit beschließen, für die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche den Bebauungsplan Nr. 44 „Eldeufer“ aufzustellen, um so nach § 8 Absatz 1 und Absatz 2, Satz 1 Baugesetzbuch die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die künftige Wohnbebauung im Ort zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde beabsichtigt die Stadt Neustadt- Glewe für das Gebiet "Eldeufer" einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, da dringende Gründe für die Eigenentwicklung (Schaffung von Wohnbauflächen) hierfür vorliegen.

3.3 Bisherige Bauleitplanung in der Stadt Neustadt- Glewe

Nachfolgende Bebauungspläne in der Gemeinde sind rechtskräftig:
Flächennutzungsplan

B-Plan Nr. 2	"Kuhdrift"	rechtskräftig seit 02.01.1994
B-Plan Nr. 3	"Kuhdrift"	rechtskräftig seit 09.06.1996
B-Plan Nr. 6.3	"An der Autobahn"	rechtskräftig seit 27.09.2003
B-Plan Nr. 7	"Eigenheimbau Fischerstieg"	rechtskräftig seit 21.04.2009
B-Plan Nr. 9	"Campingplatz am See"	rechtskräftig seit
B-Plan Nr. 10	"Kleinsiedlungsgebiet Liebssiedlung"	rechtskräftig seit 22.10.1995
B-Plan Nr. 17	"Eingeschränktes Gewerbegebiet Kronsammer Weg"	rechtskräftig seit
B-Plan Nr. 25	"Bahnhofsstraße"	rechtskräftig seit 25.08.2011
B-Plan Nr. 27	"Innenbereich Ludwigsluster Straße"	rechtskräftig seit 09.10.2013
B-Plan Nr. 34	"Algernerzeugung/Gartenbaubetrieb u. Photovoltaik"	rechtskräftig seit 08.04.2020
VE-Plan Nr. 36	"Solarpark-Gemarkung Klein Laasch"	rechtskräftig seit 24.03.2021
B-Plan Nr. 37	"Ortsteil Hohewisch nördl. Eichenweg-östl. Querweg"	rechtskräftig seit 24.03.2021
8. Änderung des Flächennutzungsplan		rechtskräftig seit 11.12.2019

3.4 Situation im Ortsteil Klein Laasch und Notwendigkeit der Gebietsplanung

Der Ortsteil Klein Laasch gehört zur Stadt Neustadt- Glewe im Amt Neustadt- Glewe mit Sitz in 19306 Neustadt- Glewe, Markt 1. Die Entfernung der Gemeinde zum Verwaltungsstandort beträgt ca. 2,5 Kilometer. In den letzten 15 Jahren erfolgte eine Bautätigkeit sowohl im Neubau von Eigenheimen vor allem im Stadtbereich Neustadt- Glewe, sowie gleichzeitig bei der Renovierung und Instandhaltung alter Gebäudesubstanzen im Ort. In den letzten Jahren sind die Bautätigkeit und auch die Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren annähernd konstant geblieben. Da nun aber die vorhandenen Bauplätze im Ortsteil Klein Laasch erschöpft waren bzw. in privater Hand sind, ist es nun erforderlich neue Bauplätze bereit zu stellen.

Einwohnerentwicklung Neustadt- Glewe:

Stichtag:	31.12.201	31.12.2005	31.12.2015	31.12.2020	31.12.2022
Einwohner (Anzahl)	7.132	6.938	6.748	6.997	6.931

4.0 Standort

4.1 Geographische Lage

Das Bebauungsgebiet "Eldeufer" liegt im östlichen Teil und im Ortskern des Ortsteil Klein Laasch. Hauptverkehrsweg ist die Kreisstraße 38. Die genauen Grenzen sind aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Geologie und Hydrogeologie

Wie aus der Topographischen Karte 1 : 10.000 ersichtlich ist, liegt die natürliche Geländeoberfläche im geplanten Baubereich in Klein Laasch, bei ca. 30 - 35 m über NN.

Nach der Geologischen Übersichtskarte, M 1 : 500.000, der an der Oberfläche auftretenden Bildungen sind um Klein Laasch äolische Sedimente des Weichselglazials vorherrschend, die aus Flugsand bestehen. Aus der Geologischen Übersichtskarte, M 1 : 500.000, des Grundwasserfließgeschehens ist ersichtlich, dass Klein Laasch südlich der Hauptgrundwasserscheide Mecklenburgs liegt und somit zum Einzugsgebiet der Elbe (Nordsee) gehört. In der weiteren Unterteilung der unterirdischen Einzugsgebiete 2. Ordnung gehört das Gebiet zum Einzugsgebiet Nr. 7 im Flussgebiet der Müritz- Elde- Wasserstraße. Hauptvorfluter des Gebietes ist die Elde/ Müritz- Elde- Wasserstraße. Darüber hinaus gibt es in dem Gebiet Ent- und Bewässerungsgräben, deren Zu- und Abflüsse und Wasserstände in Abhängigkeit von den Anforderungen der Landwirtschaft künstlich geregelt werden.

Die natürliche Grundwasseroberfläche liegt im Gebiet Klein Laasch bei ca. 30 bis 35 m über NN.

Im Zuge der Planaufstellung ist es erforderlich ein Bodengutachten/ einen Geotechnischen Bericht zu erstellen, um Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit und hinsichtlich Möglichkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers treffen zu können.

4.3 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen aus geologischer und hydrogeologischer Sicht liegen aus der gegenwärtigen Standortkenntnis nicht vor.

Aus Gründen des Naturschutzes liegen außer dem Schutz der vorhandenen Bäume im Bereich des Lüblower Weges keine weiteren Einschränkungen vor. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Gewässer 1. Ordnung Elde/ Müritz-Elde-Wasserstraße - siehe Planzeichnung/ Übersichtskarte). Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind an Gewässern 1. und 2. Ordnung beidseitig Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für verrohrte Gewässer.

Gemäß § 82 Landeswassergesetz ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern bei der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig, zwecks wasserwirtschaftlicher Entscheidung vorher anzuzeigen.

Im unmittelbaren Bereich der Bauflächen des Plangebietes „Eldeufer“ sind augenscheinlich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung vorhanden.

Waldflächen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Ggfs. sind im Plangebiet Aufnahmepunkte (AP) vorhanden. Es ist keine Sicherung notwendig, da diese durch ihre Koordinaten wieder herstellbar sind.

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale. Im Rahmen der Erdarbeiten können aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grunde ist zu berücksichtigen:

- a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG der FD Bauordnung, SG Denkmalschutz des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.
- b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der FD Bauordnung, SG Denkmalschutz und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren können.

5.0 Erschließung

5.1 Allgemeines

Gemäß Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVBl. M-V 2010 S. 713) ist die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich bei Erschließungsarbeiten zu informieren, sollten Gefährdungen von Vermessungs- und Grenzmarken erkennbar sein.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes "Eldeufer" erfolgt über eine Gemeindestraße von der Straße „Eldeufer“ (siehe Planzeichnung). Die Erschließungsstraße ist als unbefestigter Weg vorhanden. Weitere bereits bebaute Grundstücke werden ebenfalls über die vor genannte Straße erschlossen.

5.3 Versorgung und Entsorgung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden, es müssen lediglich der Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt werden.

5.3.1 Trinkwasserversorgung

Die Stadt Neustadt- Glewe ist Mitglied des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZkWAL). Das Plangebiet ist im Bereich der Straße „Eldeufer“ an das

vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen. Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ist die Herstellung der von Hausanschlüssen erforderlich.

Das Bepflanzen von Flächen unter denen sich Trinkwasserleitungen befinden, ist nur in einem Abstand von mindestens 2,50 zwischen dem Baumstamm und der Trinkwasserleitung gestattet. Besondere Hinweise hierzu sind im DVGW- Arbeitsblatt GW 125 und RAS -LP 4 enthalten. Das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der FGSV ist zu berücksichtigen. Bei Überwachungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten an Versorgungsleitungen und/oder dem Zubehör kann auf etwaige vorhandene Anpflanzungen und Anlagen im Schutzstreifen bzw. unmittelbar über der Leitung keine Rücksicht genommen werden.

5.3.2 Gasversorgung

Im Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe befinden sich nach der Online- Planauskunft vom 15.04.2024 keine Anlagen der Erdgasversorgung durch HanseWerk AG.

5.3.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe ist auch in Fragen der Schmutzwasserbeseitigung Mitglied des ZkWAL Ludwigslust. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Klein Laasch gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des ZkWAL dezentral.

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ist durch den Grundstückseigentümer/ Bauherren bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9, 9, 10 und 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 5 Landeswassergesetz (LWaG M-V) zur Einleitung von Abwasser in das Grundwasser bzw. in ein oberirdisches Gewässer nach Vorbehandlung in einer Kleinkläranlage zu stellen bzw. eine Anzeige für den Einbau einer abflusslosen Sammelgrube (vor Einbau) einzureichen.

5.3.4 Löschwasserbereitstellung

Zur Gewährleistung des Grundschutzes der Bürger ist in einem Allgemeinen Wohngebiet durch die Gemeinde eine Löschwasserbereitstellung von 800 Liter/min über 2 Stunden zu sichern.

Eine Branderstbekämpfung ist durch Tankfahrzeuge der Feuerwehr bzw. über Hydranten aus denen kurzzeitig bis 96 m³/h (1600 l/min) entnommen werden können zu gewährleisten. Danach ist unverzüglich auf andere Wasserentnahmestellen, wie z. B. Bohrbrunnen und natürliche Gewässer auszuweichen. Durch den ZkWAL erfolgt keine Löschwasservorhaltung, da das Trinkwassernetz im Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe nicht ausreichend für eine Löschwasserversorgung dimensioniert ist, so dass es zu Schäden an der Trinkwasserversorgung bzw. zu Beeinträchtigungen der Trinkwasserqualität kommen kann.

5.3.5 Regenwasserentsorgung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Straße ist in den seitlichen Grünflächen bzw. über Rigolen zur Versickerung zu bringen.

5.3.6 Müllentsorgung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust- Parchim vom 01.01.2017 erfolgen kann. Die Entsorgung erfolgen durch den Eigenbetrieb Landkreis Ludwigslust- Parchim - dem Abfallwirtschaftsbetrieb ALP. Hierbei ist zu beachten:

- Die Standort- / Stellplatzwahl für benötigte Großbehälter (MGB) sollte nach den Festlegungen der Satzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen.
- Das Einsammeln von festen und flüssigen Abfällen und Wertstoffen sollte ohne Gefahr und zusätzliche Aufwendungen in Erfüllung der Festlegungen des Landkreises und der Berufsgenossenschaft möglich sein.
- Die Straßenführung sollte eine maschinelle Reinigung zulassen.
- Es werden Nutzfahrzeuge und andere Spezialtechnik mit einer Gesamtmasse bis 26 t eingesetzt.
- Als Entsorgungsbehältnisse kommen Abfallsammelbehälter 60 l, 80 l, 120 l, 240 l und 1100 l zum Einsatz.

5.3.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Stromversorgungsnetz der WEMAG AG Schwerin. Die Anschriften der neu anzuschließenden Kunden werden bei Bekanntwerden dem Energieversorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen. Die Gehwegbeleuchtung soll der im bereits bebauten Bereich des Lüblower Weges angepasst werden.

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ist auch hierbei ebenfalls lediglich die Herstellung der von Hausanschlüssen erforderlich. Jeder Grundstückseigentümer muss gesondert einen Antrag auf Energiebereitstellung bei der WEMAG stellen.

Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsleitungen und -anlagen sind unbedingt einzuhalten. Sollten Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können ist rechtzeitig eine Terminstimmung mit dem Netzservice der WEMAG zu vereinbaren.

5.3.8 Fernmeldeversorgung

Der Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe ist mit dem Ortsnetz an das Telefonnetz überörtlich im Bereich Neustadt- Glewe/ Klein Laasch (038757) angeschlossen. Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigner und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Wahrnehmung der Pflichten und Rechte der Wegesicherung und der Planverfahren Dritter beauftragt. Diese soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, damit Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsräumen vorgesehen werden können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, PTI 23 MV, PPB5, Dresdener Straße 78A/B in 01145 Raabeul so früh wie möglich benachrichtigt bzw. angezeigt wird.

5.3.9 Breitbandversorgung

Das Projektgebiet in dem der Ortsteil Klein Laasch der Stadt Neustadt- Glewe liegt ist die Breitbandversorgung in der Straße „Eldeufer“ geplant/ vorhanden.

6.0 Abfallentsorgung

6.1 Altlastenkataster

Das Altlastenkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M -V (LUNG M-V), Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/ Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind an dem betreffenden Standort keine altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten bekannt. Treten bei Erdarbeiten dennoch Auffälligkeiten auf, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche des Bodens oder Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und der Fachdienst Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Der Leitfaden zur Altlastenbearbeitung in Mecklenburg- Vorpommern - herausgegeben vom LUNG M-V (Schriftenreihe 2006, Heft 2) - ist zu beachten.

6.2 Abfallentsorgung und Kreislaufwirtschaft

Nach § 1 Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Alle übrigen Chargen sind ebenfalls auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Aufbereitungsanlagen zuzuleiten. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 AbfALG M-V nicht auf Deponien gelagert werden.

Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen. Im Rahmen des geplanten Baugeschehens sind unbelastete Bodenaushubungen einer Wiederverwendung in der Gemeinde zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind zu berücksichtigen:

- a. Falls der Einbau von Recyclingmaterial vorgesehen ist, sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln - (LAGA, Stand 06.11.2003) zu beachten.
- b. Es ist nachweislich nur unbelastetes Material (Zuordnungswert Z 0) zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.I.T.I.Nr. 36 S.1554) bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA einzuhalten.
- c. Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdeten Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über eine Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- d. Sollten Grundwasserabsenkungen notwendig sein, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVO-BI. MV 1995,Nr. 15, S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

7.0 Immissions- und Klimaschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungs- bzw. anzeigepflichtig ist. Jedoch sind in der Gemarkung Klein Laasch folgende BImSch- Anlagen bekannt:

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst, wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß der Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nach TA-Lärm nicht überschritten werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) - tags (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A), nachts (6.00 - 22.00 Uhr) 40 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie o.g. Richtwerte tags um 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. Die Einhaltung der Richtwerte ist durch schall- und bautechnische, sowie organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. Die Anforderungen der 1. BImSchV vom 26.01.2010 sind einzuhalten. Eine Blendwirkung für die Umgebung durch Solarmodule ist auszuschließen. Es sind Module mit einer Antireflexionsbeschichtung einzusetzen.

8.0 Liegenschaften des Landes

Im Plangebiet sind keine Liegenschaften des Landes Mecklenburg- Vorpommern vorhanden.

9.0 Umweltschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Umwelt zu vermeiden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein erforderlicher Ausgleich, im Plangebiet selbst zu schaffen.

Für die Belange des Umweltschutzes erfolgt eine Biotoptypenkartierung und -bewertung Biotoptypenkartierung und -bewertung entsprechend der Kartieranleitung M-V (2013) mit Erfassung von Schutzobjekten gem. §§ 18-20 NatSchAG M-V im Geltungsbereich + 30 m und die Erstellung eines Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG auf Grundlage einer Begehung / Erfassung und einer Potenzialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen sowie ggf. weiterer durchzuführender Kartierungen.

Eine allgemeine Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Pkt. 18.7.2 ist für Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² erforderlich.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 44 "Eldeufer" beträgt 7.150 rn². Die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO beträgt 4170 rn² x 0,4 (GFZ, einschl. 50 v.H. Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) = 1.668 m². Die Grundfläche liegt damit weit unter der für die allgemeine Vorprüfung festgesetzten Fläche. Damit ist eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets stehen nur geringe Flächen bzw. nur Flächen auf später privaten Grundstücken für grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung. Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit der Bindung als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich um Flächen für Gestaltungsmaßnahmen. In den „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist vorgesehen kleine Bäume - Arten 3. Ordnung -, sowie schmalkronige Formen mit einem Mindestabstand von 6m zu pflanzen

Für die Bauzeit ist zu beachten, dass auf den Grünlandflächen, im Zeitraum Anfang März bis Anfang Oktober die Baufeldfreimachung nur erfolgt, wenn unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung fachgutachterlich kontrolliert wird ob auf dem Grünland keine genutzten Nester vorgefunden werden. Gleiches gilt für im Februar zu rodenden Gehölze.

10.0 Städtebauliche Gestaltung

10.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet "Eldeufer" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die geplante Bebauung erfolgt in offener eingeschossiger Bauweise (mit möglichem ausgebauten Dachgeschoß) für bis zu 2 Wohneinheiten bei einer möglichen Grundstücksgröße von bis zu 4.000 Quadratmeter.

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,4 festgesetzt. Sie darf gemäß § 19 BauNVO für Garagen, Carports und weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

10.2 Bauweise

Für die zukünftige Bebauung im Plangebiet sind auf Grund der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden ländlichen Struktur nur Einzelhäuser, so dass insgesamt 2 WE nicht überschritten werden.

Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet. Die Baugrenzen sind wie aus der Planzeichnung (Teil A) ersichtlich, 3,00 m von den Grundstücksgrenzen und den festgesetzten Pflanzflächen entfernt. Garagen, Carports und weitere Nebengebäude dürfen vor die Bauflucht der Hauptnutzung treten. Ausnahmen für untergeordnete bauliche Anlagen siehe Punkt 4.3. dieser Begründung.

10.3 Gestalterische Festsetzungen

Durch die Gemeinde wird keine gesonderte Gestaltungssatzung beschlossen, sondern die Festlegungen hierzu nachfolgend dargelegt.

10.3.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe ist bis maximal 1,00 Meter zulässig. Die Mindestsockelhöhe ist 0,30 m. Das Maß ergibt sich aus der Differenz zwischen Oberkante der Planstraße und Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoß als Bezugspunkt.

10.3.2 DREMPEL UND DREMPELHÖHE

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 Meter.

10.3.3 Dachneigung und Dachformen

Für neu zu errichtende Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppel- Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 48 Grad zulässig. Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden ist ein Flachdach zulässig.

10.3.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4/5 der Trauflänge erlaubt und müssen mindestens 1,50 m vom Giebel entfernt liegen (gemessen an der Traufe). Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Dachfläche bei der Ausführung von Dacheinschnitten ist nicht statthaft, ausgenommen hiervon sind geringfügige Vorsprünge bis 1,50 m von unwesentlichen Bauteilen wie z.B. Gesimsen, Dachrinnen und Erker.

10.3.5 Außenwandflächen

Außenwände sind mit Verblendsteinen in Ziegelformat als Putz oder teilweise als Holzverkleidung (z.B. der obere Teil der Giebelwände) herzustellen.

Eine Fassadengestaltung als Fachwerk ist zulässig. Holzblockhäuser und Stadtvillen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

10.3.6 Ordnungswidrigkeiten

Bauherren, die gegen die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 10.3.1. bis 10.3.5. verstoßen, handeln ordnungswidrig. Der Verstoß kann gemäß Landesbauordnung (LBauO) M-V § 84 Abs. 3 mit einem Bußgeld geahndet werden. Kein Verstoß liegt vor, wenn eine Abweichung legitimierende Entscheidung nach § 67 LBauO M-V vorliegt.

11.0 Flächengliederung

Bauflächen (WA)	ca.	4.170 m ²
Grünflächen (privat)	ca.	2.970 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche	ca.	7.140 m ²

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Steffen Klieme
Bürgermeister