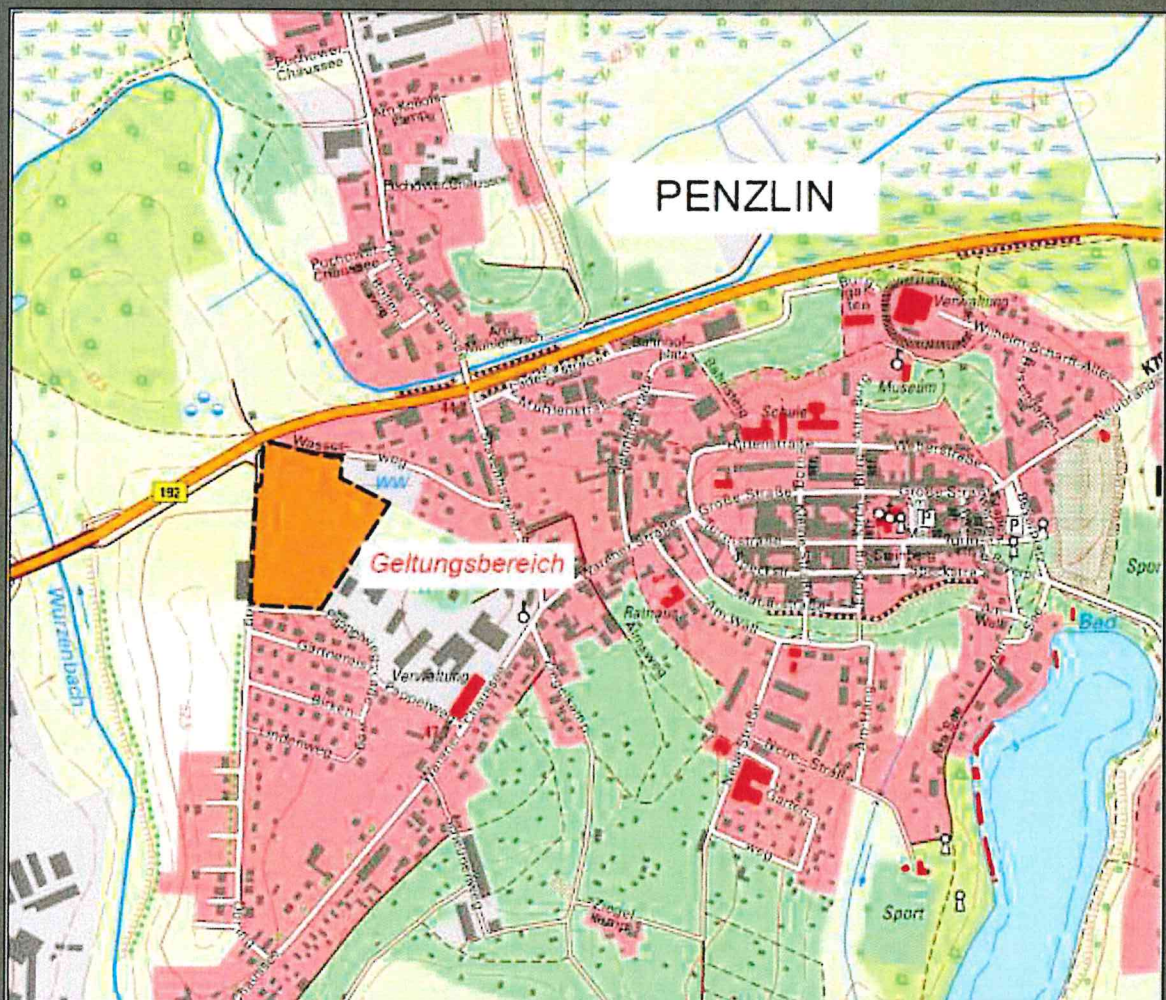


Stadt Penzlin

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

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren



Begründung

April 2021

**INHALTSVERZEICHNIS**

|           |                                                                                                     |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS</b>                                                     | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b>                                                                       | <b>5</b>  |
| 2.1       | Rechtsgrundlagen                                                                                    | 5         |
| 2.2       | Planungsgrundlagen                                                                                  | 6         |
| <b>3.</b> | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>                                                            | <b>6</b>  |
| <b>5.</b> | <b>BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>                                                              | <b>10</b> |
| <b>6.</b> | <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>                                                                   | <b>11</b> |
| 6.1       | Städtebauliches Konzept                                                                             | 11        |
| 6.2       | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                   | 11        |
| 6.3       | Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur<br>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 13        |
| 6.4       | Örtliche Bauvorschriften                                                                            | 13        |
| 6.5       | Umweltprüfung                                                                                       | 13        |
| 6.6       | Verkehrskonzept                                                                                     | 14        |
| <b>7.</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>                                                                             | <b>15</b> |
| <b>8.</b> | <b>WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR</b>                                                                | <b>18</b> |
| 8.1       | Energie-, Wasserver- und Entsorgung                                                                 | 18        |
| 8.2       | Gewässer                                                                                            | 19        |
| 8.3       | Telekommunikation                                                                                   | 22        |
| 8.4       | Abfallentsorgung/Altlasten                                                                          | 22        |
| 8.5       | Brandschutz                                                                                         | 23        |
| <b>9.</b> | <b>DENKMALSCHUTZ</b>                                                                                | <b>23</b> |
| 9.1       | Baudenkmale                                                                                         | 23        |
| 9.2       | Bodendenkmale                                                                                       | 23        |

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

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

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

Durch die naturnahe Lage am Rand des Müritz-Nationalparks und gleichzeitig dem Komfort eines Grundzentrums besteht eine stetige Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtgebiet der Stadt Penzlin.

Der Wohnungsleerstand in der Stadt Penzlin hat sich in den zurückliegenden Jahren stark reduziert. Lag die Wohnungsleerstandsquote im Jahr 2010 noch bei 11,9 %, so sank die Quote bis zum Jahr 2018 auf 4,0 %.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nahm von 2008 bis 2018 um 7,4 % zu. Diese Entwicklung ist auch auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen. Im Jahr 2008 lag diese noch bei 2,19 Personen je Haushalt und im Jahr 2018 bei 1,93 Personen Je Haushalt.<sup>1</sup> Daraus resultiert eine stetige Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Penzlin.

In der Stadt beschränken sich freie Wohngrundstücke auf wenige verbleibende Baulücken. Die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet sind nahezu ausgeschöpft.

Der 2. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Döring“ bietet seit 1995 insgesamt 28 verfügbare Baugrundstücke. Im 2. BA des Bebauungsplanes „Wohngebiet Döring II“ befinden sich ausschließlich Grundstücke, die im privaten Eigentum stehen. Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke ist jedoch stark eingeschränkt bzw. nicht in jedem Fall gegeben.

Die Stadt Penzlin ist mehrfach an die Eigentümerin herangetreten. Sie wurde zu den Verkaufsabsichten befragt und ihr konkrete Angebote unterbreitet. Die Eigentümerin hatte erklärt nicht an die Stadt Penzlin zu verkaufen. Die Preisvorstellungen für dieses nicht erschlossene Grundstück sind fernab der Realität.

Ein weiteres Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft.

Ein Flurstück ist im Eigentum der Erschließungsträgerin des 1. BA.

---

<sup>1</sup> Fortschreibung Monitoring Stadtentwicklung der Stadt Penzlin Berichtsjahr 2018, Rostock Februar 2019

Die beiden letzteren Grundstücke reichen nicht aus, um eine sinnvolle Erschließung und Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes in diesem Bereich vorzunehmen.

Für den zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes gibt es zurzeit wegen der nicht zu klärenden Grundstücksverhältnisse keinen Erschließungsträger.

Eine zeitnahe Umsetzung des 2.BA wird aus den v. g. Gründen nicht erfolgen können.

Die im Hoheitsgebiet der Stadt zur Verfügung stehenden Flächen für den Wohnungsbau sowie der vorhandene Leerstand sind demnach nicht ausreichend für den zukünftigen Bedarf.

Um dem Bedarf nach stadt- und gleichzeitig naturnahen Wohnbauflächen nachzukommen, soll das im Nordwesten der Stadt Penzlin bestehende Areal der ehemaligen Gärtnerei im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans für die Erschließung planungsrechtlich entwickelt werden. Für diesen Bereich liegen der Stadt bereits 10 Reservierungen vor.

Die Argumentation macht deutlich, dass zur Deckung des steigenden Bedarfes nach Wohnbauflächen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wohngebiet An der Kälberkoppel“ und Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ der Stadt Penzlin als notwendig und sinnvoll erscheint.

Im Zuge der BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB und des sog. beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung von Bebauungsplänen ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr insbesondere die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB – vor allem der Wegfall einer förmlichen Umweltprüfung und die Einschränkung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – auch für Bebauungsplanverfahren, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen. Allerdings ist die Vorschrift befristet. Insofern ist ein Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2019 zu fassen.

Für den vorliegenden Fall darf das Verfahren nach § 13b BauGB angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

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

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

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

## 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen (G 4.5 [3] LEP MV). Vorliegend werden keine hochwertigen Ackerflächen in Anspruch genommen. Der in Anspruch genommene Feldblock ist auf Grund der geringen Flächengröße von 0,6 ha wirtschaftlich nicht nutzbar. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Flächenentzug nicht negativ auf die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft im Stadtgebiet auswirkt. Anders ausformuliert: die bestehenden bzw. verbleibenden Anbauflächen sollten den derzeitigen Nutzungsansprüchen der ansässigen Landwirte entsprechen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

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

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

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

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

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

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Flächenbilanz**

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

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

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

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Stadt Penzlin die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 7,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

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

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.2 Die Grundflächenzahl ist für das allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 1.1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände.

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

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

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

Vorliegend sind dazu jedoch keine Regelungen erforderlich.

### **6.5 Umweltprüfung**

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

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG MV sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß Abs. 2 sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Sollte die Fällung geschützter Bäume erforderlich sein, ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V (Baumfällantrag) bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

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

#### Hinweis zum Artenschutz

- *Begleitung der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung*
- *Entwicklung von Gehölzstrukturen im Norden und Osten als Rückzugsraum für Tiere und Bruthabitat*
- *Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode oder Kartierung unmittelbar vorher*
- *Sollten vor dem Eingriff unmittelbar betroffener Bereiche Individuen von Zauneidechsen nachgewiesen werden, sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Absperrungen vom Baugeschehen fernzuhalten bzw. in geeignete und ggf. herzustellende Ersatzhabitate umzusetzen. Die regelmäßige Mahd führt bereits zu einer Vergrämung.*
- *Umwandlung in Intensivacker in Extensivgrünland insbesondere für bodenbrütende Vogelarten*

## **6.6 Verkehr**

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

Für die innere Erschließung ist eine Mischverkehrsfläche geplant. Der Straßenquerschnitt der inneren Erschließung sieht eine 2 m breite Parkstellfläche und eine 5 m breite Fahrbahn vor. Diese zukünftige öffentliche Verkehrsfläche ist für Lkw mit einer tatsächlichen Länge von bis zu 10 m geplant. Die geplante Erschließungsstraße erfordert eine Genehmigung nach § 10 StrWG M-V.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Vorliegend ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls in einem Abstand von 12 m, ausgehend vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geringfügigen Annäherung des Lärmschutzwalls bezogen auf die Bundesstraße und der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet wird für diesen Lärmschutzwall in v. g. Abstand die Befreiung vom Anbauverbot erteilt.

## **7. Immissionsschutz**

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

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

850 m südwestlich vom Plangebiet befindet sich eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage, die Biogasanlage der Biogas Penzlin GmbH & Co. KG, die der Zuständigkeit des StALU MS unterfällt. Bei bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Westlich zum geplanten Vorhabenstandort in mehr als 1.000 m befindet sich das Windeignungsgebiet (WEG) Nr. 17 „Penzlin“. Hier wurden bereits fünf Windenergieanlagen errichtet. Auf Grund des großen Abstands ist mit keinen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung zu rechnen.

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

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

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

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine lärmrelevanten gewerblichen Ansiedlungen.

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

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

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

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

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

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

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

Tabelle 1

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

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

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

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

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

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

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

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

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

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

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

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

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische-Seenplatte zustellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Mit dem B-Plan sollte die Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers unter Beachtung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, nach MMK vorherrschend lehmig, geregelt werden. Sollte die Gemeinde eine genehmigungsfreie Versickerung gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V gestatten, ist dafür innerhalb von Wasserschutzgebieten eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

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

Die Haupttrasse der Trinkwasser- und Abwasserdruckrohrleitung verläuft durch den südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Diese Leitungen sind im Rahmen der Erschließung in die zukünftigen öffentlichen Straßen umzuverlegen. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser kann ausgehend von der umzuverlegenden Trinkwasserleitung DN 200 erfolgen.

Das Schmutzwasser des Plangebietes ist in Schmutzwasserkanälen zu sammeln und mittels mindestens eines Pumpwerkes der umzuverlegenden Abwasserdruckrohrleitung DN 125 zuzuführen.

## **8.2 Gewässer**

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

Das B-Plangebiet befindet sich z. T. in der Trinkwasserschutzzone III.A der Wasserfassung Penzlin und der gesamte Planbereich in dem nach Landesdaten ausgewiesenen Trinkwassereinzugsgebiet der Brunnen der Wasserfassung Penzlin. Die Wasserfassung fördert Trinkwasser aus einem tiefen, durch >50 m bindige Deckschichten gut geschützten Grundwasserleiter, jedoch ist nach Bohrdaten mit geringen Grundwasserflurabständen teilweise nur 2-3 m unter Gelände zu rechnen. Somit besteht ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Mit der Wasserschutzgebietsverordnung WSGVO Penzlin wurde das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Penzlin am 27.09.2004 festgesetzt (Fundstelle GVOBI. M-V 2004, S. 474), und es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Anlage 2. Gemäß Punkt 6.2 ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten und bedarf einer Ausnahmegenehmigung. Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen in Trinkwasserschutzgebieten kann gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 des Wasserhaushaltgesetzes - WHG - in Verbindung mit § 136 Abs. 2 Landeswassergesetz - LWaG M-V (GVOBI. M-V 1992, S. 669, aktuelle Fassung) nur erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Unter Beachtung nachfolgender, aus den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Penzlin vom 27. September 2004 (WSGVO Penzlin, Fundstelle GVOBI. M-V 2004, S. 474, Anlage 2), abgeleiteten Bedingungen, wird eine Ausnahmegenehmigung für den B-Plan im Wasserschutzgebiet Penzlin erteilt. Die ausgearbeitete Satzung ist vor dem Beschluss durch die untere Wasserbehörde zu prüfen.

### **Punkt 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG sind verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden. Ölheizungen, die der Gefährdungsstufe A zugeordnet werden, sind entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich anzuzeigen. Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich. Das Heizöllager muss für den Gebrauch in Trinkwasserschutzzonen geeignet sein und ist durch eine Fachfirma zu errichten. Der Nachweis zum fachgemäßen Einbau ist der unteren Wasserbehörde mit der o. g. Anzeige vorzulegen. Erdwärmekollektoren sind ebenfalls anzuzeigen.

Bau und Betrieb unterirdischer Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln sind verboten.

Die Anwendung von Auftaumitteln auf Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen sind verboten, ausgenommen für die anderen öffentlichen Straßen bei Extremwetterlagen, wie z.B. Eisregen, sofern keine abstumpfenden Mittel eingesetzt werden können. In der Straßenreinigungssatzung ist dies zusätzlich geregelt.

Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen ist verboten.

Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten, ausgenommen die Kompostierung aus dem Haushalt stammender Bioabfälle zur Verwertung im eigenen Hausgarten.

### **Punkt 4. Abwasserbeseitigung**

Die Grundstücke sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger, Müritz WAZ, zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen mit der Stadt vorzunehmen.

Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser sind verboten, ausgenommen Entwässerungsanlagen, die entsprechend den Anforderungen des DWA-Regelwerks A 142 errichtet und betrieben werden.

Errichtung oder Erweiterung von Abwasserbehandlungsanlagen sind verboten, ausgenommen die Sanierung bestehender Abwasserbehandlungsanlagen im Sinne des Gewässerschutzes.

Errichtung oder Erweiterung von Regen- und Mischwasserentlastungsbauwerken sind verboten, ausgenommen Anlagen, die nach Bedarf, mindestens jedoch alle fünf Jahre, durch Inspektion auf Schäden überprüft werden. Errichtung oder Erweiterung von Trockenaborten und Abwassersammelgruben sind verboten.

Ausbringung von Abwasser und von unbehandeltem Inhalt von Trockenaborten ist verboten.

Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG ist verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen vorrangig großflächig über die belebte Bodenzone. Im Übrigen gelten die oben stehenden Hinweise unter Hinweise Oberflächengewässer.

#### **Punkt 5. Verkehrswege und 6. bauliche Anlagen**

Die Vorgaben der RiStWag sind zu beachten. Die Notwendigkeit und der Umfang der Niederschlagsbehandlung von Verkehrsflächen in der Trinkwasserschutzzone III sind gemäß DWA M 153 zu prüfen und zu planen.

Die Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u. ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen sind ausnahmslos verboten.

Es sind nachweislich in einem Wasserschutzgebiet unbedenkliche Baumaterialien oder Zusatz-/ Hilfsstoffe (zur Beurteilung der geogenen Belastungen können hilfsweise die Z-O-Werte der LAGA M20 [1997] herangezogen werden) zu verwenden. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird, sind verboten. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben sind daher möglich. Ein sorgfältiger naturnaher Wiedereinbau des ursprünglichen Erdaushubs mit entsprechender Verdichtung und Wiederherstellung der Bodenauflage ist zu gewährleisten. Durchführung von Bohrungen ist verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen. Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden ist somit verboten. Die Einrichtung der Baustellen einschließlich der erforderlichen Lagerplätze, von denen eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgehen kann, sowie die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in der Wasserschutzzone III nur bei entsprechenden Sicherungsvorkehrungen und Anwendung der erforderlichen Sorgfalt zulässig.

Bagger und andere Baustellentechnik, aus denen wassergefährdende Stoffe austreten können, dürfen nicht unbeaufsichtigt oder ohne entsprechende Sicherheitsvorkehrungen abgestellt werden. Bei Unfällen mit Austritt wassergefährdender Stoffe sind die nötigen Maßnahmen umgehend zu ergreifen, um eine Gefährdung des Trinkwassers zu vermeiden. Solche Unfälle sind unmittelbar bei dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. Weitere Modalitäten bzgl. der Schutzzone sind ggf. zu beachten. Die einzelnen Baumaßnahmen sind im vorab mit der Wasserbehörde abzustimmen.

### **8.3 Telekommunikation**

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

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

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes- Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial/1998) wird besonders hingewiesen. Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

## **8.5 Brandschutz**

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

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

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

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

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

Die Löschwasserentnahme kann aus den vorhandenen Leitungen DN 200 grundsätzlich erfolgen.

## **9. Denkmalschutz**

### **9.1 Baudenkmale**

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

### **9.2 Bodendenkmale**

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

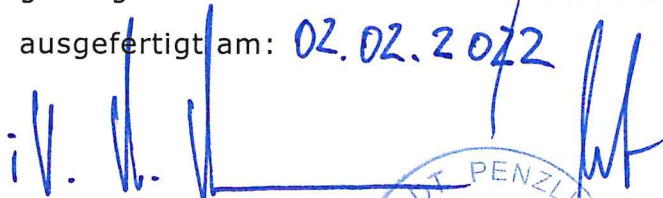
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, Teil I, S.12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege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

**Anlage**

- Anlage 01 Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 21 der Stadt Penzlin „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ (öko - control GmbH, 15.04.2020)
- Anlage 02 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Baukonzept Neubrandenburg GmbH)

gebilligt durch den Beschluss der Stadtvertretung am: 01.06.2021

ausgefertigt am: 02.02.2022



Der Bürgermeister  
Sven Flechner



Rechtskraft seit: