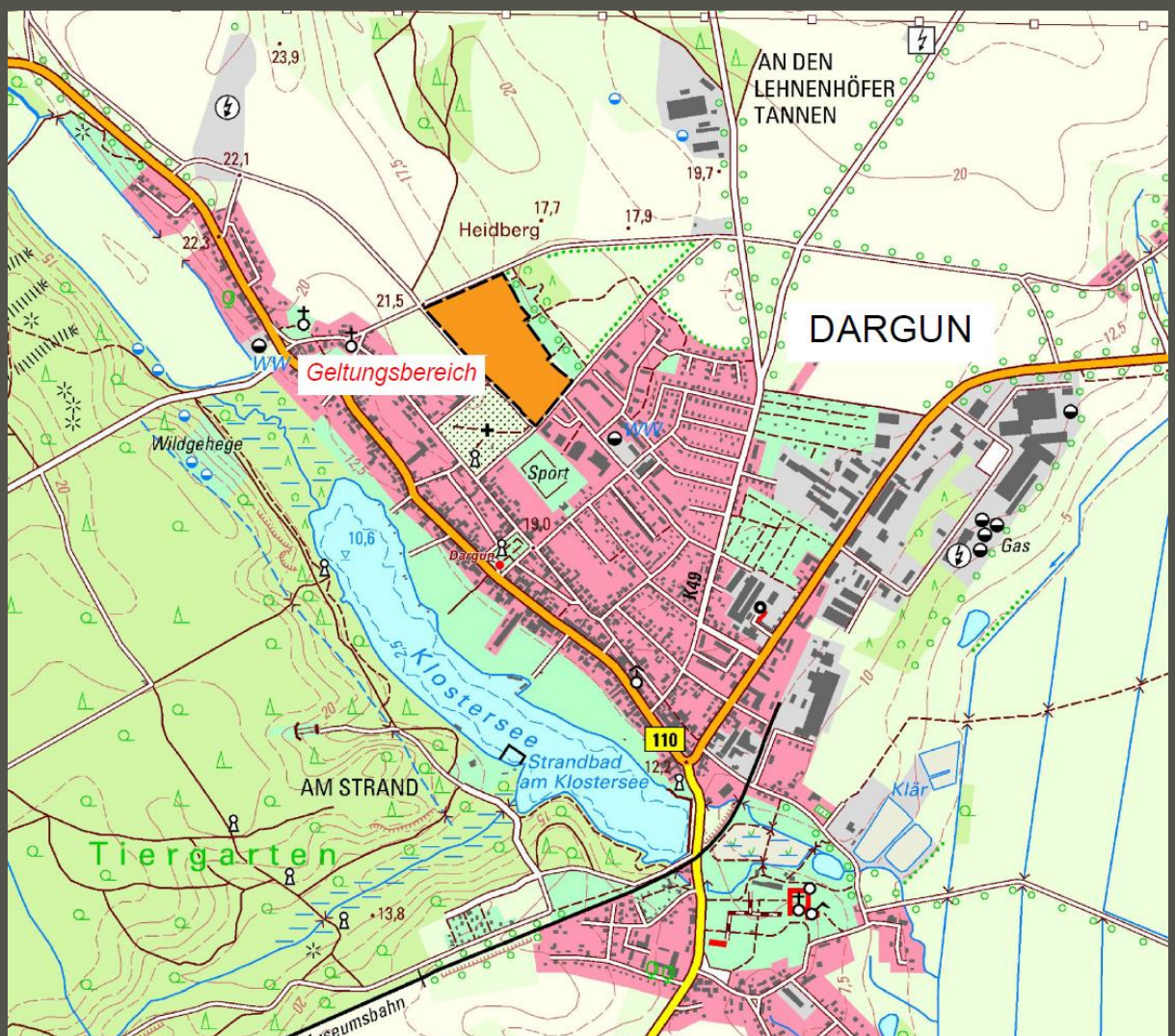


Stadt Dargun

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sport- und Freizeitpark Dargun“



Begründung
Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.4	Örtliche Bauvorschriften	11
6.5	Umweltprüfung	11
6.6	Verkehrskonzept	14
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	15
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	16
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	16
8.2	Gewässer	16
8.3	Telekommunikation	16
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	17
8.5	Brandschutz	18
9.	DENKMALSCHUTZ	18
9.1	Baudenkmale	18
9.2	Bodendenkmale	18
10.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Dargun ist im System der Zentralen Orte als Grundzentrum festgelegt. Den raumordnerischen Vorgaben des Programmsatzes 4.1(4) RREP MS entsprechend soll sich die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentrieren. In Dargun stehen Baulandreserven für die Wohnnutzung derzeit nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Um aber der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Dargun gerecht zu werden, wurde die Möglichkeit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen vorzugsweise auf stadteigenen Liegenschaften geprüft.

Letztlich entschied sich die Stadt für ein Areal nordwestlich des Lindenweges, welches durch eine gut ausgebaute Infrastruktur gekennzeichnet ist.

Die hier bestehenden Siedlungsstrukturen südöstlich des Lindenweges bieten sowohl für junge Familien als auch für die ältere Generation kurze Wege zu Ärzten, Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und anderen sozialen sowie kulturellen Einrichtungen.

Aufgrund dieser grundlegend positiven Standortfaktoren und der einbezogenen Grundstücksgröße von etwa 7 ha bietet der einbezogene Planungsraum Potenzial zur Erschließung von etwa 50 Wohngrundstücken für Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Allerdings stehen sowohl die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünfläche sowie Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Freizeitanlage) als auch die daraus entwickelten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Sport- und Freizeitzentrum Dargun“ derzeit gegen das oben formulierte Ziel.

Entsprechend wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dargun in öffentlicher Sitzung am 18.02.2019 der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschluss – Nr. SV07/19) gefasst. Darüber hinaus wird auf das Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung 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)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung** (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Stadt Dargun** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Möbius GbR, Heinrich-Heine-Straße 39, 17139 Malchin; Lagebezug ETRS 89/ UTM 33; Höhenbezug DHHN 2016 (Erfassungsstand August 2018)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 82/2 sowie 82/3 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Dargun.

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.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, 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 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 258)
- 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 (GVBl. M-V 2011, S. 362)

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 Abs. 1 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.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die 1. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Ziel 4.1 LEP M-V: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Ziel 3.2.3 (1) RREP MS: Die Stadt Dargun ist ein Grundzentrum der Planungsregion.

Ziel 4.1 (1) RREP MS: Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Die Festlegungskarte des LEP M-V sowie das RREP MS enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich keine Festlegungen in Form von Vorranggebieten.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen dem planerischen Abwägungsgebot. Sie sind für die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans zu beachten.

Grundsatz 3.2.3 (2) RREP MS: Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.

Grundsatz 4.1 (2) RREP MS: Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Nach derzeitigem Rechtsstand ist davon auszugehen, dass die von der Stadt Dargun formulierten Planungsabsichten den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen.

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

Die Stadt Dargun verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom **20.03.2012**. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird darin als Grünfläche sowie als Sonderbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insofern wird auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB verwiesen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Sport- und Freizeitzentrum Dargun“ schließt im Bereich des Lindenweges als süd-östliche Grenze des Geltungsbereiches unmittelbar an die gewachsenen Siedlungskörper der Stadt Dargun an.

Wirtschaftswege begrenzen den Planungsraum zusätzlich im Westen und Norden. Die hier vorhandenen wegebegleitenden Gehölzstrukturen bieten bereits jetzt einen guten Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke beinhalten im Osten einen Garagenkomplex mit etwa 80 Garagenstellplätzen.

Die darüber hinaus einbezogenen, unversiegelten Grünflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und werden weitläufig von Rad- und Wanderwegen durchzogen. Gehölze sind hier als Sträucher nur in unterentwickelter Ausprägung im Übergang zum Garagenkomplex vorhanden.

Als Ausnahme ist eine Eiche als Naturdenkmal zu berücksichtigen, die in das neue städtebauliche Konzept integriert werden soll.

Durch die Nutzung als Sport- und Freizeitpark hat sich ein artenarmer Vegetationsbestand ausgebildet, der keine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat.



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum in Richtung Norden, Juni 2018
Baukonzept Neubrandenburg GmbH,

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der Stadt ist darauf ausgerichtet, dass mit der Schaffung von bis zu 50 neuen Bauplätzen für die Wohnnutzung der wesentliche Bereich des Sport- und Freizeitparks mit Spielplatz, Skaterbahn, Basketballfeld, Fußballfeld usw. im Norden des geplanten Wohngebietes erhalten bleibt.

Mit seiner hervorragenden Infrastruktur, einem gut entwickelten Gehölzbestand im Norden und Westen, der günstigen Erschließung über den Lindenweg und einem guten Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des angrenzenden Wohngebietes ist der in Rede stehende Planungsraum als zukunftsfähiger Wohnstandort im Bereich der Stadt Dargun anzusehen.

Angesichts der aktuellen Bodenrichtwerte und der zu erwartenden hohen Nachfrage sollen kleine Grundstücke gebildet und ausgehend von einem bestehenden Wirtschaftsweg westlich des Lindenwegs über neu herzustellende Anliegerstraßen erschlossen werden.

Das verkehrliche Erschließungskonzept beinhaltet die Möglichkeit, dass einzelne Bauabschnitte gebildet werden können und damit der vorhandene Garagenkomplex zunächst erhalten werden kann. Sofern dann der Rückbau erfolgt, werden ersatzweise bis zu 30 Pkw-Stellplätze neu geschaffen, um die erforderlichen Kapazitäten des ruhenden Verkehrs insbesondere für das vorhandene Wohngebiet südöstlich des Lindenweges abzusichern.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Grundsätzlich steht die Wohnnutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern im Focus. Die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen zur Kinderbetreuung sollen ebenfalls zulässig sein. Auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen gehören zu den zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes.

Vor allem wegen der gut ausgebauten Infrastruktur am Lindenweg sind die Baugrundstücke für junge Familien sowie ältere Generationen geeignet und die Stadt Dargun möchte die Ansiedlung dieser Zielgruppe ausdrücklich durch die Bereitstellung von sozial verträglichen Baugrundstücken fördern.

Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sowie eine hohe Wohngebietsqualität beabsichtigt die Stadt Dargun die Höhenentwicklung über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Höhe baulicher Anlagen auf 9,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt soll die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße maßgebend sein.

Dieses gewählte Maß der baulichen Nutzung zur Geschossigkeit und zur Höhe baulicher Anlagen gewährleisten, dass bedarfsgerecht kleinere Einfamilienhäuser mit einer oder zwei Wohneinheiten für jeweils zwei bis fünf Personen entstehen können. Die Planung zielt also vordergründig darauf ab, dass Hauptwohnsitze als Wohneigentum geschaffen werden.

Entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden (vgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1.2).

Flächenbilanz

Geltungsbereich:	71.854 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	50.989 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	12.179 m ²
Grünfläche:	7.635 m ²
Wasser:	378 m ²
Gemeinbedarf:	673 m ²

mögliche Versiegelungen innerhalb des WA bei einer GRZ von 0,4:	20.396 m ²
Anteil Vorversiegelung:	6.322 m ²
kompensationspflichtige Neuversiegelung	14.074 m ²

Die Festlegung von bedarfsgerechten Baufeldgrößen stellt die Anforderungen an heute übliche Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser sicher.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie 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 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 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.4 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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

Der Gehölzbestand des Planungsraumes umfasst im Nordwesten und Westen überwiegend lineare Strukturen einer Feldhecke mit Laubbäumen als Überhälter. Das Arteninventar setzt sich aus einer vielfältigen Mischung heimischer und standortgerechter Sträucher wie z. B. Ginster, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Kirschen, Weiden, Wildrosen und Holunder zusammen, die in ihrem Entwicklungszeitraum von rund 20 Jahren eine hohe Bedeutung für den arten- und Biotopschutz erlangt haben.

Insbesondere die Entwicklung der Überhälter aus Ahorn, Birken, Buchen, Erlen, Kirschen, Weiden und Linden sorgt darüber hinaus für einen guten Sichtschutz der geplanten Bebauung gegenüber der freien Landschaft.

Nachträglich angelegte Pflanzungen im südöstlichen Teil des Planungsraumes dienen teilweise als Eingrünung des bestehenden Garagenkomplexes und queren die geplanten Baufelder. Für diese Gehölze, die aufgrund des kürzeren Entwicklungszeitraumes eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben, lässt sich eine Umverlegung leider nicht vermeiden. Hierzu wurden neue Grün- und Maßnahmeflächen in das Baugebiet integriert.

Folgende Festsetzungen werden dazu getroffen:

- 1.2.1 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher zu erhalten.
- 1.2.2 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher zu entwickeln.

Zusätzlich wurde eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,60 m und einem Kronendurchmesser von 20 m als Naturdenkmal in das städtebauliche Entwicklungskonzept integriert.

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 Abs. 3 LBauO M-V gegeben.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll durch Vorgaben der Dachgestaltung für Wohnhäuser ein städtebaulich verträgliches Gesamterscheinungsbild sichergestellt werden. Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sind von dieser Regelung nicht erfasst.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- 1.3.1 *Dächer für Wohngebäude sind ausschließlich mit fester Bedachung in brauner, rötlicher oder anthraziter Farbgebung zulässig.*
- 1.3.2 *Die Farbgebung der Bedachung für Wohn- und Nebengebäude ist innerhalb eines Baugrundstückes einheitlich zu gestalten.*

6.5 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme sowie das mit der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sowie **Mensch und Siedlung**

Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen, Boden** sowie **Landschaft** durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter **Mensch und Siedlung** und **Tiere und Pflanzen**

Vermeidung und Minimierung zum besonderen Artenschutz

Grundsätzlich muss die Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubetreuung begleitet werden. Das dazu geeignete fachkundige Personal ist der unteren Naturschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechend Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Darüber hinaus ist dieses Abbruchgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedelung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

Sofern die Besiedelung des Gebäudes als Schlafplatz festgestellt wird, sind vor den Abrissarbeiten Fledermauskästen bzw.-bretter als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsraumes zu installieren. Auf diese Weise werden entsprechende Ersatzhabitate für Fledermäuse in einem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich keine negativen Auswirkungen auf die lokale Population ableiten.

Notwendige Gehölzentnahmen haben unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres zu erfolgen.

Hinweis

Sämtliche für den Abbruch vorgesehenen Gebäude sind in jedem Fall vor Abbruchbeginn durch einen anerkannten Fachgutachter auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersu-

chungen einschließlich der Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten bzw. durch welche Maßnahmen sie vermieden werden können, sind bei der unteren Naturschutzbehörde vor Abrissbeginn einzureichen.

6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung ausgehend vom Lindenweg über einen Wirtschaftsweg südlich des Planungsraumes sichergestellt.

Für die Innere Erschließung sind Anliegerstraßen geplant, die für das Bemessungsfahrzeug dreiachsiges Müllfahrzeug auszulegen sind.

Gemäß § 12 der BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den, durch die zugelassene Nutzung, verursachten Bedarf zulässig. Je Wohneinheit des reinen Wohngebietes sind jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Im östlichen Bereich des Planungsraumes ist zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen. Mit dieser Stellplatzanlage soll der Bedarf an Parkmöglichkeiten für die Nutzungen östlich des Lindenweges abgesichert werden.

7. Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind vorliegend insbesondere die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der neu geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße B 110 auf Basis der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu untersuchen.

Die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Sie richtet sich an Gemeinden, Städteplaner, Architekten und Bauaufsichtsbehörden.

Die Norm 18005-1 gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.

Für einige Arten von Verkehrswegen sind in der Norm beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Schallschutz ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten.

Vorliegend ist in diesem Zusammenhang für die Trasse der Ortsumgehung der Bundesstraße B 110 ein Abstand von etwa 180 m zu berücksichtigen.

Der für Bundesstraßen empfohlene Mindestabstand von 450 m wird deutlich unterschritten.

Insofern wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, der für das geplante Wohngebiet sicherstellt, dass mit dem Neubau der Ortsumgehung keine erheblichen Belästigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Maßgebend ist hier die VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG (16. BImSchV). Diese setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen ihres Geltungsbereiches (Lärmvorsorge) Immissionsgrenzwerte fest. Für Reine und Allgemeine Wohngebiete sind 49 dB (A) nachts und 59 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche festgesetzt.

Mit Verweis auf die im Auftrag des Straßenbauamtes Güstrow im Dezember 2013 durchgeführten Schalltechnischen Berechnungen zur B 110 Ortsumgehung Dargun werden die o. g. Immissionsgrenzwerte sicher eingehalten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die mediale Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Strom soll ausgehend vom Lindenweg über die hier vorgehaltenen Anschlusspunkte erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Verkehrsflächen so festgesetzt, dass die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsmedien hier vorgehalten werden kann.

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

Gemäß der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegen die Grundstücke im Geltungsbereich der Beitragspflicht.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Hinweis

Vorbeugender Gewässerschutz

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

8.3 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planungsraums durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Kampfmittelverdacht

Durch den Grundstückseigentümer ist vor Beginn der notwendigen Erschließungsarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen, um die Erforderlichkeit der Baubegleitung durch nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) zugelassenen, fachkundigen Firmen sicherstellen zu können.

Kampfmittelbelastungen

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

Asbestbelastungen

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe -unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

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 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Vorliegend ist ein Löschwasserteich mit mindestens 300 m³ Fassungsvermögen in zentraler Lage des Wohngebietes geplant.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

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

9.2 Bodendenkmale

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

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

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Geltungsbereich:	71.854 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	50.989 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	12.179 m ²
Grünfläche:	7.635 m ²
Wasser:	378 m ²
Gemeinbedarf:	673 m ²

Eingriffsumfang:

mögliche Versiegelungen innerhalb des WA bei einer GRZ von 0,4:	20.396 m ²
Anteil Vorversiegelung Garagen:	3.120 m ²
Anteil Vorversiegelung Wege:	3.202 m ²
Neuanlage von Verkehrsflächen:	12.179 m ²
Gehölzbeseitigung:	1.160 m ²
Gehölzneuanlage (Maßnahme B):	1.990 m ²

Wohngebiete und Verkehrsflächen nehmen insgesamt eine Fläche von 63.168 m² ein. 6.322 m² sind durch den Garagenkomplex vorversiegelt und sind somit nicht eingriffsrelevant. Somit tritt auf einer Gesamtfläche von **56.856 m²** ein zu kompensierender **Funktionsverlust** ein. Hinzu kommen Zuschläge für **Neuversiegelungen** durch die festgesetzte GRZ sowie die geplanten Verkehrsflächen abzüglich der oben angeführten Vorversiegelungen von **26.253 m²**.

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt.

Die Wertstufe für „Ruderale Trittflur“ (RTT) beträgt 1. Für diesen Biotoptyp Die Wertstufe für „Siedlungshecke heimischer Gehölze“ (PHZ) ist ebenfalls mit 1 zu bewerten.

Biotopwert RTT/PHZ: 1,5

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
RTT/PHZ	56.856	1,5	0,75	56.856 * 1,5 * 0,75	63.952
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					63.952

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht durch **Vollversiegelungen** resultierend aus der festgesetzten GRZ sowie aus den geplanten Verkehrsflächen von insgesamt **32.575 m²**. Es ist biotopunabhängig die voll/teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2/0,5** zu berücksichtigen.

vollversiegelte Fläche	Zuschlag für Teilversiegelung	EFÄ= Teilversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
26.253 m ²	0,5	EFÄ = 26.253 * 0,5	13.126
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			13.126

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m ² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
63.952		0		13.126	77.078
multifunktionale Kompensationsbedarf in m² EFÄ:					77.078

Zu 4. Kompensation des Eingriffes**Maßnahme 6.31 Anlage von frei wachsenden Hecken und Gebüsch**

Auf der Maßnahmefläche B ist die Neuanpflanzung von standortheimischen Baum- und Straucharten in einem Umfang von 1.990 m² geplant.

Kompensationswert: 1,0

Zu 5. Gesamtbilanzierung

KFÄ Maßnahme 1	+	KFÄ Maßnahme 2	KFÄ Bedarf
1.990		-	77.078
verbleibendes Kompensationsdefizit			75.088

Der Eingriff kann durch die geplante Ausgleichsmaßnahme nicht vollständig kompensiert werden. Im Zuge der weiteren Planung sollen weitere Maßnahmen zugeordnet werden.