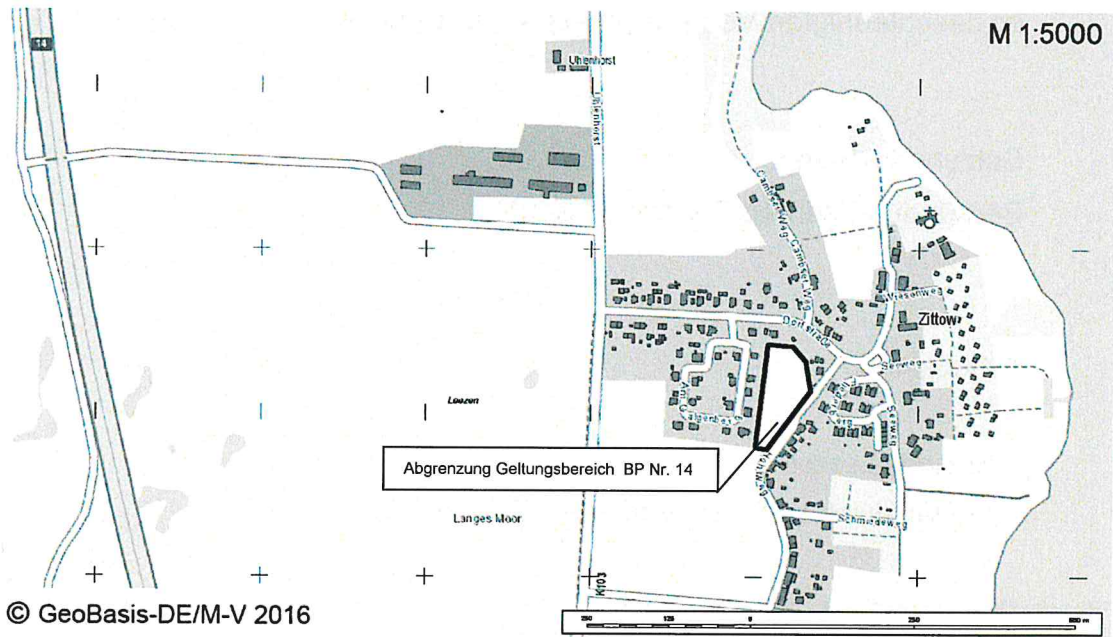


# GEMEINDE LEEZEN



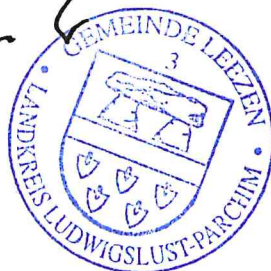
## Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 „Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

### Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Leezen, den 16.10.17

Gehard Förster  
Bürgermeister



Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg“ der Gemeinde  
Leezen/Ortsteil Zittow

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Satzungsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Leezen

Vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerhard Förster

Über Amt Crivitz

Amtsstraße 5

19089 Crivitz

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

M.Sc. Nicole Raddatz

Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 22. Mai 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage des Planungsgebietes .....	5
3.2	Kartengrundlage .....	5
3.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 .....	5
3.4	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne .....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2	Denkmalschutz .....	7
4.3	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz .....	7
4.4	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile .....	8
4.5	Gesetzlich geschützte Bäume .....	8
4.6	Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....	9
4.6.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB .....	10
4.6.2	Die Satzung tangierende Planungen .....	10
<b>5</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>10</b>
5.1	Topographie .....	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung .....	10
5.3	Verkehrerschließung .....	11
5.4	Ver- und Entsorgung .....	11
5.5	Löschwasserbereitstellung .....	13
<b>6</b>	<b>Planung</b> .....	<b>14</b>
6.1	Städtebaulich-funktionales Konzept .....	14
6.2	Begründung der Festsetzungen .....	14
6.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen .....	15
6.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.2.4	Verkehrerschließung .....	16
6.2.5	Ver- und Entsorgung .....	17
6.3	Örtliche Bauvorschriften .....	21
6.4	Zusammenfassende Darstellung naturschutzfachlicher Aspekte .....	22
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	25
6.6	Alternativprüfung Standort .....	25
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>26</b>
7.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung .....	26
7.2	Kosten .....	26
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die in der zentralen Ortslage Zittow bestehende unbebaute Fläche, östlich des Neubaugebiets „Am Galgenberg“, soll in östliche Richtung durch Wohnbebauung, in Form von Einfamilienhäusern auf groß dimensionierten Grundstücken ergänzt werden.

Da das Plangebiet nicht mehr am im Zusammenhang bebauten Ortsteil teilnimmt, sprich eine Bebaubarkeit der Fläche nach § 34 BauGB nicht möglich ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zusätzlichen Wohnhäusern zu schaffen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches von Zittow, des begrenzten Umfangs des Vorhabens sowie der Tatsache, dass sich das Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt kann zur Schaffung des benötigten Baurechts die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgen.

## **2 Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung**

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Grundstück ist allseitig vom Siedlungsbereich der Ortslage Zittow eingefasst; westlich grenzt das vollständig bebaute Wohngebiet „Am Galgenberg“ an, nördlich die Dorfstraße und südöstlich der Hohlweg, der eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung aufweist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 ist integrierter Bestandteil vorstehenden Ortsbereichs. Damit ist der Geltungsbereich in den bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Zittow eingebunden. Mit der Nachverdichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück kann gemäß § 13a Abs. 1 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Weiterhin ist nahezu die gesamte zur baulichen Entwicklung vorgesehene Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde Leezen ihren Planungswillen bereits bekundet, dass Sie den Ortsteil Zittow im Innenbereich nachverdichten und nicht in die Landschaft hinein zu entwickeln beabsichtigt. Der Flächennutzungsplan kommt hier einer städtebaulichen Konzeption gleich, welcher geeignet ist, die beabsichtigte Innenentwicklung räumlich klarzustellen und vom Nichtsiedlungsbereich abzugrenzen.

Des Weiteren soll bei Planaufstellungen nach § 13a BauGB ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch vorstehend erläuterte Planungsabsichten sind die Grundlagen hierfür geschaffen.

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von um-

weltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Zudem kann nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren anzupassen.

### **3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

#### **3.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Gemeindekerns von Leezen sowie in ca. 1,7 km Entfernung (Luftlinie) zur Bundesautobahnauffahrt A14/Schwerin-Nord. Nördlich und östlich vom Plangebiet, in ca. 400 m bis 500 m (Luftlinie) Entfernung, befindet sich der Cambser See. In ca. 3,5 km westlicher Richtung wird der Schweriner See erreicht.

#### **3.2 Kartengrundlage**

Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro Stefan Reiche am 16.03.2016 gemessen und am 04.04.2016 bearbeitet.

#### **3.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst große Teile des Flurstücks 652 der Flur 1 der Gemarkung Zittow.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) auf den Flurstücken 650 und 651 südlich der Dorfstraße,
- im Osten durch den Hohlweg bzw. eine Einfamilienhausbebauung mit begrünte Böschung,
- im Süden durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch das Wohngebiet „Am Galgenberg“.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,9 ha.

#### **3.4 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden keine Teilbereiche bestehender Bebauungspläne überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Baugebiet Dorfstraße Zittow“ grenzt unmittelbar an die westliche Geltungsbereichsgrenze an. Eine räumliche Überschneidung der Geltungsbereiche (Überplanung) findet nicht statt. Die verkehrliche Erschließung der vom Geltungsbereich des BP Nr. 14 umfassten Fläche erfolgt ausschließlich über Straßen bzw. Wege, die im BP Nr. 3 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**

#### **Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Der Ortsteil Zittow liegt in der Planungsregion Westmecklenburg und damit im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.2011 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP WM hinsichtlich des Planungsgegenstands und Fläche des Bebauungsplans Nr. 14 enthalten:

#### **Gesamträumliche Entwicklung**

Die Gemeinde Leezen mit dem dazugehörigen Ortsteil Zittow und damit auch das Plangebiet sind dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugehörig. Die Stadt-Umland-Räume sind nach Ziffer 3.1.2(1) des RREP WM insbesondere als Wirtschaftsräume weiter zu entwickeln. Nach Ziffer 3.1.2(2) unterliegen die vorhandenen Gemeinden der Stadt-Umland-Räume einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, welches nach Ziffer 3.1.2(3) für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen, insbesondere Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung, gilt. Diese Räume sollen weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.

Der Geltungsbereich ist zudem als Tourismusschwerpunktraum dargestellt. Nach Ziffer 3.1.3(6) soll in den Gebieten deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, insbesondere bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Vorhaben. Darüber hinaus soll der Tourismus in den Tourismusschwerpunkträumen nach Ziffer 3.1.3(2) als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und entwickelt werden, inklusive vielfältiger, ausgewogener und ergänzender Angebote, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur.

#### **Landwirtschaftsräume**

Der Ortsteil Zittow und somit auch das Plangebiet ist nach Ziffer 3.1.4(1) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft, das dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

#### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung**

Der Ortsteil Zittow, zugehörig zur Gemeinde Leezen, ist dem Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin zugehörig, die nach Ziffer 3.2.1(1) als Oberzentrum eingestuft wird. Die Gemeinde Leezen mitsamt dem Ortsteil Zittow sind dem Mittelbereich und Nahbereich Schwerin zugehörig, so dass die Bevölkerung gleichzeitig über das Oberzentrum Schwerin mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen sowie spezialisierten höheren Bedarf versorgt werden.

Weiterhin soll nach Ziffer 4.1(1) die gewachsene Siedlungsstruktur in Westmecklenburg erhalten werden. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat nach Ziffer 4.1(2) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie zur Verdichtung von Siedlungsflächen zu erfolgen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist nach Ziffer 4.1(3) in den Gemeinden auf den Eigenbedarf auszurichten und an die bebaute Ortslage anzulehnen.

### **Freiraumentwicklung, Ressourcenschutz Trinkwasser**

Teile der Ortschaft Zittow sind einem Vorranggebiet Trinkwasser zugehörig. Nach Ziffer 5.5(2) sind alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz zu vereinbaren. Die Qualität und die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigende Nutzungen sind auszuschließen.

Das Plangebiet selbst unterliegt jedoch keinem wasserrechtlichen Schutzstatuts.

### **Infrastrukturentwicklung**

Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sollen nach Ziffer 6.1(1) in allen Teilräumen der Planungsregion in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang vorgehalten werden. Der Versorgung in der Fläche dienen sowohl die Konzentration der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge in den zentralen Orten und zum Teil in den Siedlungsschwerpunkten als auch die Schaffung mobiler Angebote.

## **4.2 Denkmalschutz**

Hinweise zum Vorkommen von Bau- bzw. Bodendenkmalen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **4.3 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz**

Unmittelbar an den Hohlweg grenzt die festgesetzte Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Zittow (MV\_WSG\_2335\_02) an. Laut Darstellung im Kartenportal Umwelt des LUNG (letzter Abruf Mai 2016) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 im südöstlichen Teilbereich mit der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes MV\_WSG\_2335\_02.

Zum Schutz des Grundwassers sind Maßnahmen, die nachteilig auf das Grundwasser einwirken, auszuschließen. Auskunft über besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten gibt der § 52 WHG.

Die Schutzzone III wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Sofern für Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen/Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 20 Wassergesetz des Landes M-V anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmesonden und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

#### 4.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Der ältere Baumbestand, der sich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze in Form einer Baumreihe etabliert hat, unterliegt dem gesetzlichen Schutzstatus nach § 20 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Baumhasel (*Corylus colurna*), Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*) und vereinzelt um Schwarzpappeln (*Populus nigra*), die in der Biotopkartierung des (LUNG 2011) als gesetzlich geschütztes Biotop (Biotopnummer: PCH00952) geführt wird. Eine Strauchschicht, welche überwiegend von Sal-Weiden (*Salix caprea*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Weißdorn geprägt wird, hat sich in diesem Bereich ebenfalls ausgebildet. Eine gut ausgebildete Krautschicht ist v.a. im Böschungsfuß zum Hohlweg zu erkennen, welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im südlichen Abschnitt geht die Baumreihe in ein Weidengebüsch (*Salix spec.*) über.

Um den naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestand dauerhaft zu sichern, wird die betreffende Fläche in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und nachrichtliche übernommen. Außerdem wird die Baugrenze um mind. 10 m von dem gesetzlich geschützten, zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Feldgehölzbestand abgerückt. Eine erhebliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Baumbestandes ist somit faktisch ausgeschlossen.

#### 4.5 Gesetzlich geschützte Bäume

Eine Satzung zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes in der Gemeinde Leezen liegt nicht vor.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand mit einem Stammumfang von  $\geq 100$  cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, unterliegt entsprechend den Maßgaben des § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V dem gesetzlichen Baumschutz. Bei einem zwingenden Nichterhalt ist für diese Bäume entsprechend § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V rechtzeitig vor Fällung eine Ausnahmegegenehmigung bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen und entsprechend Abs. 3 des gleichen Paragraphens die entfallenden Bäume zudem unter Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses M-V (2007) auszugleichen.

Entsprechend der derzeit vorliegenden Planungsabsichten ist keine Fällung von Bäumen vorgesehen, die dem gesetzlichen Schutzstatus entsprechend des § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Laut dem aktuellen Vermessungsplan (Stand April 2016) weist keiner der Einzelbäume im Plangebiet einen Stammumfang von  $\geq 100$  cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, auf (vgl. folgende Tabelle). Die Baumreihe entlang des südöstlichen Abschnitts des Geltungsbereichs unterliegt als gesetzlich geschütztes Biotop dem Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V (vgl. Kapitel 4.4). Der dauerhafte Erhalt dieser Bäume wird durch eine entsprechende Festsetzung gesichert (nachrichtliche Übernahme).

Die folgende Tabelle stellt den aufgemessenen Baumbestand im und unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Einzelbaumbestand und deren maßgebliche Parameter überblicksartig zusammen.



Baum-Nr. entspr. Plan/Entwurf	Deutscher Name	Lateinischer Name	Stammumfang in m	Kronenradius in m	Standort innerhalb Geltungsbereich BP 14 LEE	geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
1	Kulturapfel	Malus domestica	0,79	7,5	nein	nein
2	Gemeine Fichte	Picea abies	0,79	5,0	ja	nein
3	Gemeine Fichte	Picea abies	0,79	5,0	ja	nein
4	Weißtanne	Abies alba	0,79	5,0	nein	nein
5	Gemeine Fichte	Picea abies	0,63	4,5	nein	nein
6	Schwarzpappel	Populus nigra	2 x 0,65	7,0	ja	nein
7	Trauerweide	Salix alba 'Tristis'	1,42	10,0	nein	ja
8	Gemeine Fichte	Picea abies	0,95	6,5	ja	nein
9	Gemeine Fichte	Picea abies	0,63	6,0	ja	nein
10	Süßkirsche	Prunus avium	1,25	7,0	nein	ja
11	Hängebirke	Betula pendula	0,47	1,0	ja	nein
12	Gemeine Fichte	Picea abies	0,65	2,0	beim Ortstermin 03.06.15 nicht mehr da	nein
13	Gemeine Fichte	Picea abies	0,65	2,0	beim Ortstermin 03.06.15 nicht mehr da	nein

Um die verkehrstechnische Erschließung des mittleren und des südlichen Grundstücks zu sichern, ist die Fällung von zwei, nicht gesetzlich geschützten Bäumen (Baum Nr. 6 und 11, vgl. obige Tabelle) notwendig. Die Bäume sind entsprechend gekennzeichnet.

## **4.6 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

### **4.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB**

Für die Gemeinde Leezen liegt seit dem 07.01.2001 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Dieser stellt nahezu für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ein Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dar. Die Baumreihe entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet.

Der besondere Schutzstatus des Baumbestandes entlang der Geltungsbereichsgrenze wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, der Gehölzbestand wird als gesetzlich geschütztes Biotop gekennzeichnet und dessen zwingender Erhalt nachrichtlich übernommen. Die restliche Fläche wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend als Allgemeines Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin bleibt auch die Verkehrsanbindung unverändert. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder spätere Korrektur ist nicht notwendig.

### **4.6.2 Die Satzung tangierende Planungen**

Im Westen und Nordosten grenzt der rechtskräftige BP Nr. 3 „Baugebiet Dorfstraße Zittow“ an. Dieser dient der Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte auf den angrenzenden BP Nr. 3 „Am Galgenberg“ sind bei Erhalt und Schutz des querenden unterirdischen Leitungsbestands (Ab- und Niederschlagswasser) nicht abzusehen. Die aufgezeigte Wohnbauentwicklung des vorliegenden BP Nr. 14 führt die bestehende Wohnbebauung fort.

## **5 Bestandsaufnahme**

### **5.1 Topographie**

Das Gelände innerhalb der Geltungsgebietsgrenzen weist ein Gefälle von West nach Ost von bis zu 2 m auf. Der höchste gemessene Punkt innerhalb des zukünftigen WA-Gebiets liegt bei 49,80 m und der niedrigste Punkt bei 46,66 m (Höhenbezug DHHN 92). Auch von Nord nach Süd ist das Gelände leicht abschüssig. Auf einer durchschnittlichen Länge von 140 m beträgt der Höhenunterschied bis zu 1 m. Darüber hinaus existieren kleinere Unebenheiten (Böschungen) mit ca. 1 m Höhenunterschied. Zum Hohlweg (südöstliche Plangebietsgrenze) ist eine steile Böschung mit einem durchschnittlichen Höhenversatz von ca. 2,5 m ausgebildet

### **5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung**

Der Geltungsbereich ist unbebaut und wird derzeit durch eine Extensivwiese ohne Strauchbestand gekennzeichnet. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang des Hohlweges) hat sich eine Baumreihe, dominiert von Pappeln und Eschen etabliert, welche in der Biotopkartierung des Landkreises als gesetzlich geschütztes Biotop (naturnahe Feldhecke) verzeichnet ist (vgl. Kapitel 4.4).

Weitere ältere und jüngere Einzelbäume haben sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze etabliert.

Die Freifläche selbst ist als extensiv genutzt bzw. gepflegt einzustufen. Eine regelmäßige Mahd oder Weidenutzung scheint nicht (mehr) zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenzen, die zudem von einer geschnittenen Siedlungshecke markiert

wird, scheint ein ca. 2-3 m breiter Streifen regelmäßig gemäht und partiell als Lagerfläche von Gartenmöbeln und –abfällen genutzt zu werden. Hier setzen sich zunehmend schnitt- und trittresistente Gräser und Kräuter durch. Ähnlich verhält es sich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Die Fläche wird offensichtlich als Wendepplatz genutzt.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Straßenverkehr erfolgt über die westlich an den Geltungsbereich des BP Nr. 14 angrenzende Wohngebietserschließung Am Galgenberg, welche in südliche Richtung über die Dorfstraße und die Kreisstraße PCH3 Uhlenhorst den Gemeindkern Leezen erreicht und in nördlicher Richtung über die Kreisstraße PCH3 Uhlenhorst sowie die Bundesstraße B104 die Autobahnauffahrt A14/Schwerin-Nord anschließt.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befindet sich in ca. 100 m Entfernung (Luftlinie) östlich des Plangebiets innerhalb der Wendeschleife eine innerörtliche ÖPNV-Bushaltestelle mit regionalen Verbindungen nach Crivitz und Schwerin mehrmals täglich.

### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Der Ortsteil Zittow verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind hinreichend, um auch die begrenzten zusätzlichen Bedarfe abdecken zu können.

Betreffend der einzelnen bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

#### **Stromversorgung**

Es befinden sich laut Leitungsauskunft vom 21.04.2016 keine Versorgungsanlagen des ortsüblichen Energieversorgungsunternehmens (hier: WEMAG). Im Bereich der angrenzenden Erschließungsstraßen (u.a. Dorfstraße) sind Leitungsbestände und Anlagen zur Stromversorgung vorhanden, welche die elektronische Versorgung der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung sichern.

#### **Gasversorgung**

Laut Auskunftsplan der HanseWerk AG vom 27.10.2016 befinden sich eine Gas-Niederdruckleitung (90 PE) im Bankettbereich der Straße „Am Galgenberg“ sowie eine Gas-Niederdruckleitung (125 PE) in der nordöstlich angrenzenden Dorfstraße. Im südlich angrenzenden Hohlweg verläuft im Bankettbereich ebenfalls eine Gas-Niederdruckleitung (PE 125).

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Randbereich (im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche) von einer unterirdischen Gas-Niederdruckleitung des HanseWerk AG tangiert. Diese Leitung dient der Versorgung des angrenzenden Grundstücks/Hauses Am Galgenberg Nr. 29.

#### **Telekommunikation**

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes (im Bereich der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche) befindet sich eine Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom. Diese Leitung dient der Versorgung des angrenzenden Grundstücks/Hauses Am Galgenberg Nr. 29. Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im südlichen Bankettbereich des Hohlweges,

im nördlichen Bankettbereich der Dorfstraße sowie im Straßenbereich der Straße „Am Galgenberg“, die die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete erschließen. Eine Erweiterung des Anlagenbestandes ist generell möglich.

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung wird durch die Anlagen des Zweckverbands Schweriner Umland grundsätzlich gewährleistet.

Es verläuft eine Trinkwasserleitung (80GG Sr) im Straßenbereich des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Hohlweges. Darüber hinaus verläuft eine Trinkwasserleitung im Bankettbereich der nördlich angrenzenden Dorfstraße (100 GG Sr) und im Straßenverlauf der Erschließungsstraße der westlich angrenzenden Wohnsiedlung „Am Galgenberg“. Im Kreuzungsbereich Dorfstraße/ LUP befindet sich zudem ein Unterflurhydrant 80. Die Bestandsleitungen im Straßenverlauf der an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind zu schützen.

### **Abwasser**

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anlagenbestand des Zweckverbands Schweriner Umland grundsätzlich gewährleistet.

Niederschlags- und Schmutzwasser werden im Bereich des Hohlweges getrennt abgeleitet.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs (auf Höhe der südlichen Verbindung zum Galgenberg) verläuft eine Abwasserleitung (200 Stz) parallel zu einer Regenwasserleitung (vgl. folgender Absatz „Niederschlagswasser“). Diese Bestandsleitung ist zu schützen. Zu ihr sind Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten.

Zudem verlaufen im Straßenbereich des östlich angrenzenden Hohlweges sowie im Bankettbereich der Dorfstraße eine Abwasserleitung (200 Stz), an die die bestehenden Wohngebäude angeschlossen sind. Auch in der Straßenfläche der Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnsiedlung befindet sich eine Abwasserleitung, die an die Dorfstraße anbindet. Folglich ist das Plangebiet nahezu allseitig von allen Seiten von Abwasserbeseitigungsanlagen bzw. -leitungen umgeben.

### **Niederschlagswasser**

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft eine Regenwasserleitung, die vom westlich angrenzenden Wohngebiet Am Galgenberg zum Hohlweg führt, in dessen Verlauf eine Regenwasserleitung (300 B) verläuft.

Diese Bestandsleitung ist zu schützen. Zu ihr sind Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten.

### **Abfallentsorgung**

Die Müllentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung vom 01.01.2017 dem Landkreis LUP bzw. dem seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung (Am Galgenberg) sind hinreichend dimensioniert um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

Entsprechend § 8 der Abfallwirtschaftssatzung ist jeder Eigentümer eines Grundstückes, auf dem nach Maßgabe der Satzung Abfälle anfallen können, verpflichtet sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Jeder Anschlusspflichtige und jeder andere Abfallbesitzer, für den eine Überlas-

sungspflicht besteht, ist verpflichtet, die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises nach Maßgabe der Abfallwirtschaftssatzung zu benutzen (Benutzungszwang).

Dabei ist die Anfahrbarkeit der Grundstücke mit den verwendeten Müllfahrzeugen (3 achsiges Müllfahrzeug) zu gewährleisten. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße liegen, müssen Abfallbehälter und Abfallsäcke gem. § 11 der Abfallwirtschaftssatzung bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden. Nach der Entleerung sind die Abfallbehälter unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen.

Während der Bauphase sind alle Baumaßnahmen so vorzubereiten, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Die Gemeinde ist verpflichtet die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen. (§ 2 Abs. 2c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V).

In einer Entfernung vom maximal 300 m zum Plangebiet befinden sich laut Stellungnahme des Amt Crivitz (Abt. Brandschutz) vom 22.12.2016 vier Unterflurhydranten, die zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung genutzt werden können. Hierbei handelt es sich um den Unterflurhydrant:

- Galgenberg Höhe Haus Nr. 8 (25 – 50 m<sup>3</sup>/h),
- Galgenberg Kreuzung Hauptstraße (50 – 75 m<sup>3</sup>/h),
- Hohlweg Höhe Haus Nr. 12 (25 – 50 m<sup>3</sup>/h) und
- Seestraße Wendekreis (25 – 50 m<sup>3</sup>/h).

Zudem steht der Cambser See als zusätzliche Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung. Der Zugang erfolgt über den Hohlweg beim Bootshaus.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind hinreichend bemessen, um von Löschfahrzeugen benutzt zu werden.

## **5.6 Altlasten und Gefahrenstoffe**

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind der zuständigen Fachbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Baugebiet nicht bekannt.

### Hinweise und Auflagen des Landkreises Ludwigslust-Parchim

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

Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA1 zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung<sup>2</sup> bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

#### Hinweise des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt

Sollten bei Erdarbeite Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

#### Hinweise des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V...

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeine Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **6 Planung**

### **6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept**

Die in der zentralen Ortslage Zittow bestehende unbebaute Fläche, östlich des Neubaugebiets „Am Galgenberg“, soll durch Wohnbebauung ergänzt werden. Die städtebauliche Struktur auf dem Plangebiet orientiert sich an der östlichen Reihe der Wohnsiedlung Am Galgenberg. Sie ist als 2. Reihe-Bebauung konzipiert. Es ist die Bildung von 3 Grundstücken mit jeweils einer Fläche von ca. 2.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> geplant. Grundgedanke ist, groß dimensionierte Grundstücke mit einem möglichst hohen Freiflächen- bzw. Grünanteil zu schaffen und somit dem lockeren Charakter der nahezu allseitig angrenzenden Wohnbebauung zu unterstreichen bzw. zu stärken.

### **6.2 Begründung der Festsetzungen**

#### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung der unter Punkt 6.1 erläuterten angestrebten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Zulassung von nicht störenden Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden erfolgt in Anbetracht der dörflichen Struktur des Gesamorts, welcher noch neben dem Wohnen vorstehende Nutzungen in untergeordnetem

---

<sup>1</sup> Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regel (LAGA, Stand: 05.11.2004)

<sup>2</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554)

Umfang aufzeigt. Diese mit dem Wohnen verträgliche und die Attraktivität des Standorts förderlichen ergänzenden Nutzungen sollen bewusst erhalten und im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben sowie der marktwirtschaftlichen Möglichkeiten weiter entwickelt werden. Aus gleichem Grund erfolgt die Festschreibung für die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störender Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für die verkehrs- bzw. flächenintensiven Nutzungsarten Tankstelle, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke ist für die Gemeinde auf absehbare Zeit kein Bedarf abzuleiten. Zudem eignet sich der Standort aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,1 ha sowie der begrenzt aufnahmefähigen Erschließungssituation nicht für vorstehende Nutzungen. Weiterhin sind aus Immissionssicht Unverträglichkeiten gegenüber bestehender und geplanter Wohnnutzung zu erwarten. Entsprechend werden vorstehende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt aufgrund des unverhältnismäßigen Flächenbedarfs. Deren Zulassung ginge erheblich zu Lasten der angestrebten Entwicklung eines Wohnflächenangebots.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,12 bleibt deutlich hinter der festgesetzten GRZ der westlich angrenzenden Wohnbebauung (im Zuge des BP Nr. 3) zurück. Vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Größe der Grundstücke ist eine GRZ von 0,12 jedoch ausreichend und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) geboten.

Die Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist zum Zwecke, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf, zulässig.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und zur Geschossigkeit als Höchstmaß dienen dem harmonischen Orts- und Landschaftsbild im Zentrum der Ortschaft Zittow sowie einer Einbindung in die bestehende Nachbarbebauung.

Da das Plangebiet keinen direkten Bezug zu einer unmittelbar angrenzenden Bestandsstraße aufweist (es sich faktisch um eine Art 2.-Reihe-Bebauung handelt), wird bei der Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen nicht auf Straßenniveau, sondern auf NHN Bezug genommen.

### **6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund des Gesichtspunkts des Einfügens in die umliegende Ortsstruktur wird die zulässige Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) im nahezu trapezförmigen Wohngebiet orientiert sich westlich an der angrenzenden Wohnbebauung „Am Galgenberg“. Um den älteren Einzelbaumbestand auf der Grenze zwischen dem Plangebiet und dem Geltungsbereich des BP Nr. 3 dauerhaft zu sichern, wird die Baugrenze außerhalb des Kronen und Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt vorgesehenen Bäume festgesetzt.

Die östliche Begrenzung der Baugrenzen nimmt den älteren, Baumbestand entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf. Um weiterhin eine möglichst unge-

störte Entwicklung des als Feldhecke gesetzlich geschützten Baumbestandes zu ermöglichen, rückt die Baugrenze bis 10 m von dem Gehölzbestand ab.

Die Festsetzung von drei kleineren anstelle eines großflächigen Baufensters ist auf den Planungswillen der Gemeinde zurückzuführen, bestehende Sichtbeziehungen vom Wohngebiet Am Galgenberg in Richtung Cambser See, soweit möglich, von Bebauung freizuhalten.

#### **6.2.4 Verkehrserschließung**

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet sowie das nördlich an den Geltungsbereich anschließende Flurstück 651 soll von der Straße Am Galgenberg aus erfolgen, wobei die Grundstückszufahrten direkt an die beiden östlich der Ringstraße bestehenden Stichwege anschließen.

Es ist geplant, die beiden nördlichen Grundstücke innerhalb des Plangebietes sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 651 über den bestehenden nördlichen Stichweg (zwischen Flurstück 649, 650 und 645) zu erschließen (vgl. Systemskizze der Planzeichnung). Die bestehende Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ und deren Stichwege Richtung Osten wurde im Hinblick auf eine Erweiterung des Wohngebietes in östlicher Richtung hinreichend breit dimensioniert. (vgl. Begründung BP Nr. 3 Punkt 7 „Erschließung, Straßenräume“).

Aufgrund des voraussichtlich sehr geringen Verkehrsaufkommens, es werden lediglich 3 Grundstücke mit je einem Einzelhaus mit einer Wohneinheit im Baugebiet erschlossen, sowie ein nördlich an den Geltungsbereich anschließendes weiteres Grundstück, wird in Absprache zwischen Gemeinde und den Grundstückseigentümern auf die Herstellung einer internen öffentlichen Erschließung verzichtet. Stattdessen erfolgt die Erschließung über private Grundstückszufahrten. Für die Erschließung der nördlichen zwei Grundstücke im Plangebiet sowie des nördlich angrenzenden Grundstücks werden diese Zufahrten an den bereits bestehenden, von der Straße „Am Galgenberg“ abzweigenden Erschließungsstich angebunden, wozu dieser Stich minimal verlängert wird. Das südliche Grundstück bekommt eine eigene Zufahrt im Bereich eines bestehenden Stichwegs zwischen Flurstück 648 und 636 (Leitungstrasse für die Abwasserentsorgung). Für die Zufahrten werden im Parzellierungsvorschlag separate Grundstücke gebildet, die von den zukünftigen Eigentümern der betreffenden Grundstücke „miterworben“ werden. Der Ausbaugrad der Zufahrten (u.a. Befestigung) wird nicht näher definiert und bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten.

Die Grundstücke für die privaten Zufahrten weisen eine Breite von ca. 5 m auf und sind somit hinreichend breit bemessen, um das Befahren mit einem Pkw oder Transporter/LKW (z.B. Möbelwagen) zu ermöglichen. Zur Sicherung eines problemlosen Einbiegens in die private Zufahrt von der Verkehrsfläche Richtung Süden bzw. zum nördlich angrenzenden Flurstück 651, wurden bei der Parzellierung des Zufahrtsgrundstücke die entsprechenden Kurvenradien gem. RAST 06 für Pkw/LKW berücksichtigt. Das Wenden der Kraftfahrzeuge ist ausschließlich auf den Grundstücken möglich, was bei einer Größe der Grundstücke im Plangebiet von > 2.700 m<sup>2</sup> problemlos vorgesehen werden kann.

Die geplante Verkehrserschließung ausschließlich über private Grundstückszufahrten (mit einer max. Breite von 5,0 m) hat zur Folge, dass das Einfahren eines Müllsammelfahrzeugs in das Plangebiet nicht möglich ist und die Grundstückseigentümer ihre Mülltonnen an den entsprechenden Abholungstagen an die öffentliche Straße „Am Galgenberg“ zur Abholung bereitstellen müssen (vgl. Kapitel Abfallentsorgung).

Das Vorfahren eines Rettungsfahrzeuges (Krankentransport) über den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereich hinaus kann durch die privaten Zufahrten gesi-



chert werden. Die Breite der Grundstücke sowie die Berücksichtigung der entsprechenden Kurvenradien ermöglichen das Befahren des Plangebietes.

#### Hinweise des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Eine Beschilderung von Privatstraßen darf nicht mit Verkehrszeichen der StVO erfolgen. Auch dürfen keine Teile von ihnen enthalten sein, welche zu einer Verwechslung mit offiziellen Verkehrszeichen führen könnten.

Etwaig erforderliche Beschilderung auf öffentlichen Verkehrsflächen ist rechtzeitig mittels eines Beschilderungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Darüber hinaus sind auch Straßennamensschilder anordnungsbedürftig.

Abschließend ist zu berücksichtigen: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans für die Bauphase(n) zu beantragen.

### **6.2.5 Ver- und Entsorgung**

Im Zusammenhang der Umsetzung der Verkehrsplanung sind die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches des BP Nr. 14 ver- und entsorgungstechnisch voll zu erschließen. Hierzu sind alle notwendigen Medien im Straßenraum der ggf. neu zu verlegen. Der Standort des Allgemeinen Wohngebietes ist an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich der angrenzenden Straßen, Hohlweg, Dorfstraße und Am Galgenberg anzuschließen.

#### **Trinkwasser / Abwasser / Niederschlagswasser**

Um eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zu gewährleisten, sind die geplanten 3 Wohngebäude an das bestehende Trinkwasserleitungssystem anzuschließen. Hierfür sind mit dem Zweckverband Schweriner Umland im weiteren Planungsverlauf Absprachen zu treffen und entsprechend Verträge zwischen Erschließungsträger und Zweckverband abzuschließen. Der Leitungsbestand ist während der Bauphase zu schützen. Es sind Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten.

Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Schweriner Umland. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen (Abwasserzweckverband Schweriner Umland) dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Im weiteren Planungsverlauf sind Absprachen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen und entsprechend Verträge abzuschließen.

Bei der Anordnung der Baugrenzen ist die Schmutz- und Niederschlagswasserleitung berücksichtigt worden, so dass eine Umverlegung nicht notwendig ist. Die geplanten Wohngebäude sind an den Leitungsbestand anzuschließen. Die Bestandsleitungen sind während der Bauphase zu schützen. Hierzu gibt der Zweckverband Schweriner Umland folgende Hinweise:

Die Schieber und Schächte der Leitungen dürfen nicht überbaut werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können, vorgenommen werden.

Zu dem Leitungsbestand sind die Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit dem Leitungsbestand und sonstigen Anlagen des Zweckverbandes sind Erdarbeiten in Handschachtungen auszuführen.

Die vorhandene Mindestüberdeckung der Leitungen darf nicht unterschritten werden.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll, soweit möglich, auf dem Grundstück genutzt oder zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 135 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ herzustellen. Ein Versickerungsnachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. Falls die Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des Bodensubstrats und/oder des Grundwasserflurabstandes nicht möglich sein sollte, ist es vom Schmutzwasser getrennt abzuführen. Hierfür ist an die bestehende Regenwasserleitung im südlichen Plangebiet anzuschließen. Im weiteren Planungsverlauf sind dann Absprachen zwischen Erschließungsträger und der Gemeinde (als Betreiber der Leitung) zu treffen und entsprechend Verträge abzuschließen. Grundsätzlich wird die örtliche Versickerung bevorzugt.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (ca. 76 m<sup>2</sup>) wird in das bestehende Regenwasserbeseitigungssystem der Bestandsstraße „Am Galgenberg“ abgeführt. Hierfür sind ggf. bauliche Erweiterungen notwendig, deren Planung, Umsetzung und Finanzierung im städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger verbindlich geregelt werden.

### **Telekommunikation**

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom bzw. eine Umverlegung der Leitung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Bei der Umsetzung der Planinhalte sind folgende Auflagen und Hinweise der Deutschen Telekom zu beachten:

Für die Telekom müssen die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit weiterhin möglich sein.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Um die Wirtschaftlichkeit der Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise zu gewährleisten ist darüber hinaus sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen

Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.

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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Ausbaupläne sind in elektronischer Form als pdf Datei der Telekom zur Verfügung zu stellen.

### **Abfallentsorgung**

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für das Plangebiet über das bestehende Abfallentsorgungssystem der westlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung „Am Galgenberg“ erfolgen. Das Einfahren von Entsorgungsfahrzeuge des zuständigen Abfallwirtschaftsbetriebes Ludwigslust-Parchim (ALP) in das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die geplante Erschließung der Grundstücke ausschließlich über private Zufahrten (vgl. Systemskizze der Planzeichnung) ist nicht ausreichend breit dimensioniert, um das Befahren und Wenden der Fahrzeuge zu ermöglichen.

Auf Grund der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes lediglich max. 3 Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit errichtet werden, ist mit einem voraussichtlich geringen zusätzlichen Müllaufkommen zu rechnen. Es ist geplant, dass die Anwohner die die Abfallsammelbehälter an den jeweiligen Entsorgungstagen (Tourenplan ist im Abfallratgeber sowie im Internet unter [www.alp.kreis-lup.de](http://www.alp.kreis-lup.de) einzusehen) zur Abholung im seitlichen Straßenraum der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße „Am Galgenberg“, im Bereich der Einmündung der Stichstraße, zur Abholung bereitstellen. Gemäß § 14 der Abfallsatzung des Landkreises LUP sind die Abfallsammelbehälter am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr durch den Anschlusspflichtigen am Straßenrand der nächstgelegenen und mit einem Sammelfahrzeug befahrbaren öffentlichen Straße aufzustellen. Bei Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge ist als Bereitstellungsplatz die nächstgelegene, öffentliche Durchgangsstraße zu nutzen.

Eine Festsetzung einer Bereitstellungsfläche für Abfallsammelbehälter gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB an der nächstgelegenen öffentlichen Durchgangsstraße „Am Galgenberg“ ist nicht möglich, da sich diese sowie der Einmündungsbereich außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen befindet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit des geplanten Abfallentsorgungssystems wird ein entsprechender Standort mit einem Planzeichen ohne Normcharakter in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Abfallsammelbehälter sind nach der Leerung, am Leerungstag, wieder zurück auf die Grundstücke zu bringen. Der Anschlusspflichtige (Grundstückseigentümer) ist gem. § 11 Abs. 4 der Abfallsatzung des Landkreises LUP (01.01.2017) für die ordnungsgemäße Bereitstellung der Abfallsammelbehälter und der sonstigen im Holsystem zu entsorgenden Abfälle verantwortlich. Auftretende Verschmutzungen sind

vom Verursacher oder, wenn dieser nicht feststellbar ist, vom Anschlusspflichtigen von der Straßen oder öffentlichen Gehwegen unverzüglich zu beseitigen.

### **Löschwasser**

Die zuständige Abteilung (Brandschutz) des Amtes Crivitz hat in Ihrer Stellungnahme vom 22.12.2016 dargelegt, dass die bereitzustellende Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden, in Verbindung der vorhandenen zwei Unterflurhydranten im Galgenberg Höhe Haus Nr. 8 (25 – 50 m<sup>3</sup>/h) und im Galgenberg Kreuzung Hauptstraße (50 – 75 m<sup>3</sup>/h), im Hohlweg Höhe Haus Nr. 12 (25 – 50 m<sup>3</sup>/h) und in Seestraße Wendekreis (25 – 50 m<sup>3</sup>/h) vorgehalten werden kann. Falls erforderlich kann zur weiteren Brandbekämpfung der Cambser See als zusätzliche Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. Der Zugang erfolgt über den Hohlweg beim Bootshaus. Die Wasserführung langer Wegstrecken kann durch nachrückende Kräfte (LF 16 / HLF 24 Leezen) gesichert werden.

Es ist die Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren zu beachten. Hierfür ist eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen und Hausnummern) vorzusehen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung, ist die Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nachzuweisen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes (Straßen) ist hinreichend bemessen, um von Löschfahrzeugen genutzt zu werden. Im Geltungsbereich des BP Nr. 14 wurde zudem im nördlichen Bereich, unmittelbar an die nördliche Zufahrt anschließend, eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt, die das Vorfahren, Aufstellen und Wenden eines Löschfahrzeuges ermöglicht. Ein Löscheinsatz ist von hier aus für die geplanten Wohngebäude möglich.

### **Gasversorgung**

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes (vgl. Punkt 7.4) zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich. Die im „Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ aufgelisteten Hinweise und Pflichten sind in der Bauphase zu beachten. Darüber hinaus sind folgende Hinweise/Forderungen der HanseWerk AG zu beachten.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

### **Stromversorgung**

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen (WEMAG AG), bei entsprechender Erweiterung des Anlagenbestandes, sichergestellt werden. Da jedoch laut Stellungnahme des Energieversorgungsunternehmens vom 25.10.2016 der örtliche Kabelverteiler 02 in der Dorfstraße bezüglich seiner derzeitigen Einspeisung am Leistungsmaximum ist, ist eine Verstärkung der Einspeiseleitung zwingend erforderlich.

Zu gegebenen Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf schriftlich zu beantragen und Verträge zwischen den Vorhabenträger und dem Stromversorgungsunternehmen abzuschließen. Zudem ist der Trassenkorridor mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei allen Bau- und Planungsarbeiten sind die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ der WEMAG Netz GmbH zu beachten. Dieses Dokument ist in der aktuellen Fassung über die Homepage der WEMAG abrufbar.

### **6.3 Immissionsschutz**

Die geplante Wohnbebauung nordwestlich des Hohlweges, die entsprechend der Textlichen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden kann, bindet direkt an ein bestehendes (Allgemeines) Wohngebiet an. Das es infolge der Umsetzung der Planinhalte zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (vgl. u.s. Hinweise vom Landkreis Ludwigslust-Parchim) im Bereich der bestehenden Wohnbebauung kommt, ist allein aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts auszuschließen. Ein signifikanter Anstieg der Verkehrsimmissionen ist durch die Errichtung von 3 zusätzlichen Wohnhäusern nicht zu erwarten. Da die geplante Nutzung exakt der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung entspricht, ist auch nicht mit Nutzungskonflikten zu rechnen.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich der geplanten Wohnbaufläche durch Gewerbeimmissionen ist ebenfalls auszuschließen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit einem erhöhten Emissionspotentials befinden. Zittow wird vorwiegend durch Wohnsiedlungsflächen (Einzelhausbebauung) geprägt. Die einzige wesentliche Emissionsquelle stellt die westlich des Plangebietes ca. 1,5 km entfernt verlaufende Autobahn A 14 dar. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine ergänzende Wohnbebauung handelt und sich zwischen dem Plangebiet und der Autobahn u.a. die Wohnbebauung „Am Galgenberg“ mit Großgrünbestand befindet, die eine abschirmende Wirkung aufweist, ist nicht mit erheblichen Vorbelastungen zu rechnen.

#### Hinweise des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998 Pkt. 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) von

tagsüber (6.00 - 22.00) - 55 dB(A)

nachts (22.00 - 6.00) - 40 dB(A)

an der Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen wie Freileitungen und Transformatorenstationen so umzuverlegen bzw. so zu errichten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Ausgestaltung der Fassaden und Dächer sowie zur Einfriedung der Grundstücke sollen eine harmonische Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleisten. Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3 „Dorfstraße Zittow“, da die geplante Wohnbebauung als Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung „Am Galgenberg“ verstanden werden kann.

Die örtliche Bauvorschrift zur Mindestanzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken, soll sicherstellen, dass der bestehende Siedlungsverkehr im Bereich der Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ nicht den zusätzlichen Ruhenden Verkehr (parkende Pkw der Anwohner des neuen Wohngebietes oder deren Besucher) maßgeblich behindert wird.

#### **6.5 Zusammenfassende Darstellung naturschutzfachlicher Aspekte**

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die für das Anwenden des beschleunigten Verfahrens ohne überschlägige Umweltprüfung maßgeblichen Kriterien:

- maximal festgesetzte Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> und
- Vorbereitung eines Vorhabens, das nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt

werden erfüllt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Plangebiet mit 0,12 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von ca. 8.050 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 966 m<sup>2</sup> (zzgl. Nebenflächen maximal 1.449 m<sup>2</sup>), plus Verkehrsfläche (76 m<sup>2</sup>).

Eine UVP-Pflicht besteht laut Anhang 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ebenfalls nicht.

Ferner ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Hier ist zu prüfen, ob:

1. erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt entstehen,
2. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten sind,
4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind,
5. erhebliche Emissionen vermieden werden können bzw. der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet werden kann,
6. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gesichert werden kann,
7. den Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) nicht widersprochen wird,
8. die Immissionsgrenzwerte zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht überschritten werden und
9. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Ziffern 1, 3 und 4 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen vermuten lassen.

**Zu 1:** Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt sowie dem Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da mit der Umsetzung der Planinhalte lediglich geringe Neuversiegelungen (max. 1.901 m<sup>2</sup> gem. GRZ und Verkehrsfläche) einhergehen. Somit sind Biotopbeeinträchtigungen mit Totalverlust auf einen sehr geringen Teilbereich des Plangebietes beschränkt. Es ergeben sich weder maßgebliche Eingriffe in das Bodengefüge noch sind erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes (Reduzierung der Grundwasserneubildung) zu erwarten. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass die Befestigung von Zufahrten und -wegungen sowie Stellplätze (auf den Grundstücken) ausschließlich mittels nicht vollständig versiegelnden Materialien zu erfolgen hat, trägt zusätzlich zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden bei.

Große Teile des Plangebiets, die nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden zudem nach Abschluss der Bauarbeiten wieder begrünt und voraussichtlich gärtnerisch gestaltet/genutzt. Da die Freifläche derzeit teilweise gepflegt/gemäht und durch die nahezu allseits angrenzende Wohnbebauung anthropogen geprägt wird (Lagernutzung, tlw. gärtnerische Nutzung, Freizeitnutzung etc.) ist nicht mit einer erheblichen Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust durch die Umsetzung der Planinhalte zu rechnen. Es wird keine gänzlich neue Nutzung angesiedelt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausweitung der bestehenden Nutzung. Dies führt gleichzeitig zu der Einschätzung, dass sich die Umsetzung der Planinhalte nicht erheblich negativ auf das Schutzgut Landschaftsbild/Landschaft auswirkt.

Die wertvolleren Gehölzbestände, die ggf. für die Avifauna und/oder Fledermäuse als Lebensraumstrukturen von Bedeutung sein können, wie der ältere Einzelbaumbestand und oder die gesetzlich geschützte Baumreihe entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, werden dauerhaft erhalten. Somit können Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auf den nicht zu vermeiden Totalverlust von teilweise extensiv gepflegten Grün- bzw. Freiflächen im Bereich der überbaubaren Flächen reduziert werden. Das sich in diesem Bereich gesetzlich geschützte Arten, insbesondere Bo-

denbrüter (Avifauna) angesiedelt haben, die durch die Umsetzung der Planinhalte erheblich beeinträchtigt werden, ist aufgrund der bestehenden anthropogenen Einwirkungen sowie des wahrscheinlichen Prädatorendruck (freilaufende Hunde und Katzen aus den angrenzenden Wohngebieten) faktisch auszuschließen.

Das Plangebiet ist zudem kein Bestandteil einer Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebietes oder eine Frischluftschneise. Der ausschließlich kleinteilige Vegetationsverlust infolge der geringen Neuversiegelung zieht voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima, Luft nach sich.

**Zu 2.** Das nächst gelegene Schutzgebiete von internationaler Bedeutung ist das Vogelschutzgebiet DE 2235-402 „Schweriner Seen“, welches nördlich, östlich und südlich an die Ortschaft Zittow angrenzt. Der nächstgelegene Punkt des Plangebietes befindet sich ca. 200 m von der Grenze des Vogelschutzgebietes (in nordöstlicher Richtung) entfernt. Zwischen der Schutzgebietskulisse und dem Plangebiet befindet sich stets Wohnbebauung und/oder Verkehrsfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke in Folge der Umsetzung der Planinhalte sind aufgrund der Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Schweriner Seen“, der bestehenden Vorbelastung durch die Wohnbebauung Zittows sowie des sehr geringen Umfangs der ergänzenden Wohnbebauung (max. 3 WE) auszuschließen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ ist über 2 km entfernt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dessen Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind sicher auszuschließen.

Schutzgebiete von nationaler Bedeutung (Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzschutzgebiet, Nationalpark, Naturpark) befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Grenze des LSGs Mittleres Warnowtal (LSG050b) verläuft ca. 2 km östlich des Plangebiets, das LSG Schweriner Seenlandschaft im Landkreis Ludwigslust-Parchim (LSG 138c) grenzt unmittelbar westlich der BAB 14, in ca. 1 km Entfernung an. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind sicher auszuschließen.

**Zu 3.** Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da mit der Umsetzung der Planinhalte eine Verbesserung der Wohnsituation in der Gemeinde einhergeht. Die sehr großzügig geschnitten Grundstücke (2.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup>) lassen ein sehr lockere Wohnbebauung zu. Aufgrund des sehr geringen Umfangs der Wohnbebauungsergänzung (3 WE) ist zudem keine erhebliche Zunahme von verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten (vgl. Punkt 5).

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der Freifläche kann von Nachbarn und Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Beeinträchtigungen der Aussicht, Heranrücken von Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar und wird aufgrund der überschaubaren Vorhabengröße nur wenig ins Gewicht fallen. Zudem werden mögliche Sichtachsen, soweit baulich möglich, berücksichtigt.

**Zu 4.** Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind auszuschließen, da das Vorkommen von Boden-, Bau- und/oder Kunstdenkmale im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Nähe nicht bekannt ist.

**Zu 5 und 8:** Dass die Orientierungswerte für das WA, insbesondere was die Gewerbeimmissionen angeht, eingehalten werden können ist dahingehend abzuleiten, als dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit einem erhöhten Emissionspotentials befinden. Zittow wird vorwiegend durch



Wohnsiedlungsflächen (Einzelhausbebauung) geprägt. Die einzige wesentliche Emissionsquelle stellt die westlich des Plangebietes ca. 1,5 km entfernt verlaufende Autobahn A 14 dar. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine ergänzende Wohnbebauung handelt und sich zwischen dem Plangebiet und der Autobahn u.a. die Wohnbebauung „Am Galgenberg“ mit Großgrünbestand befindet, die eine abschirmende Wirkung aufweist, ist nicht mit erheblichen Vorbelastungen zu rechnen.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts ist bei Umsetzung der Planinhalte nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation im bestehenden Wohngebiet zu rechnen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und/oder Abwässern wird durch das bestehende Entsorgungssystem bzw. dessen teilweisen Ausbau gesichert.

**Zu 6:** Die Umsetzung der Planinhalte steht der Nutzung erneuerbarer Energien oder der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien nicht entgegen.

**Zu 7:** Für die Gemeinde Leezen liegt kein Landschaftsplan vor. Darstellungen von sonstigen Fachplänen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz stehen der aufgezeigten baulichen Entwicklung von Wohnbebauung nicht entgegen.

**Zu 9:** Wechselwirkungen mit erheblichem Ausmaß sind aufgrund der ohnehin recht begrenzten prognostizierten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nach den Ziffern 1, 3 und 4 nicht zu erwarten.

## **6.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auch wenn bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren die Pflicht zur Umweltprüfung entfällt und die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig eingestuft werden (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) werden dennoch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB) festgesetzt, die zur Vermeidung bzw. Minderung von möglichen Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.

Zum einen handelt es sich hierbei um eine Maßnahme zum Schutz des gesetzlichen geschützten Gehölzbestands mit der Biotop-Nr.: PCH00952 (M3). Hier wird ein Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung von 10 m festgesetzt. Die festgesetzte Maßnahme M2 sichert den dauerhaften Erhalt des (nicht gesetzlich geschützten) Einzelbaumbestands mittels Festsetzung von Mindestabständen von der jeweiligen Kronentraufe. Sowohl M2 als auch M3 zielen, anders als die festgesetzte Maßnahme M1 auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölzbestände ab. Die Maßnahme M1 soll zur Minimierung der Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dem Verlust/der Beeinträchtigung von Boden betragen.

Die Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes (VM 1 und VM 2) sollen das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG (insbesondere Tötungsverbot) durch die Umsetzung der Planinhalte verhindern. Hierfür wird ein adäquates Bauzeitenmanagement (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) festgesetzt. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz bzw. dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

## **6.7 Alternativprüfung Standort**

Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hat sich die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Leezen primär auf den Hauptort Leezen zu konzentrieren. Hierfür wurden insbesondere im Norden und Süden des Dorfgebietes sowohl Reine als auch

Allgemeine Wohngebiete (WR bzw. WA) ausgewiesen. Den sonstigen Ortsteilen der Gemeinde Leezen und somit auch Zittow, wird jedoch eine angepasste, bauliche Erweiterungsmöglichkeit der Wohnbebauung eingeräumt (Eigenbedarf). Im Falle des Ortes Zittow ist eine Stärkung bzw. Weiterentwicklung des Zentrums (Rondell mit Kriegerdenkmal) vorgesehen. Hier wurden seinerzeit die bestehenden Wohnnutzungen als Wohnbauflächen (W) bzw. Wohngebiete (WA) dargestellt.

Da das Plangebiet eine Teilfläche des im wirksamen FNP dargestellten und inzwischen großteils baulichen umgesetzten WA-Gebietes ist, und die eigentumsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung einer Wohnbauentwicklung nunmehr gegeben sind, ist eine detailliert Prüfung von Alternativstandorten nicht zwingend notwendig.

Der Standort bietet bei hohem Wohnwert, eine vollständige Verkehrs-, Ver- und Entsorgungerschließung. Zudem befindet sich das geplante Wohngebiet in integrierter Ortslage bzw. stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Am Galgenberg“ dar, und zieht, dem Gedanken der Innenentwicklung folgend, keine bzw. sehr geringe Umweltauswirkungen nach sich.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung**

Durch die ermöglichte, ergänzende Wohnbebauung wird das Wohnungsangebot im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin, hier Gemeinde Leezen verbessert.

Aufgrund der gegebenen guten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sowie des geringen Umfangs der neuen Wohnbaufläche (max. 3 Wohnhäuser) sind für den überschaubaren Zeitraum keine negativen Auswirkungen in Form eines Überangebots bzw. maßgeblichen Abzug von Einwohnern aus dem Zentren zu erwarten.

Dies ist wichtig, da die Gemeinde Leezen nach aktuellen RREP weder über eine zentralörtliche Funktion verfügt noch als Siedlungsschwerpunkt eingestuft ist. Somit hat sich die Siedlungsentwicklung am Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts sind merkliche Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation nicht zu erwarten.

### **7.2 Kosten**

Die Kosten für das Planverfahren erstrecken sich auf die Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans, zur Erschließung (Verkehr und Ver- und Entsorgungsmedien) sowie ggf. notwendigen Arten- bzw. Biotopschutzmaßnahmen.

Sämtliche vorstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Erschließungsträger und der Gemeinde Leezen vor Satzungsbeschluss geschlossen.

## 8 Flächenbilanz

<b>Art der Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	8.050
Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	76
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Erhalt einer Baumreihe, die als Feldgehölz geschützt ist	879
<b>gesamt</b>	<b>9.005</b>

