

STADT LAAGE

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“**

für den Bereich westlich der Fischteichallee zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und  
Discounter (Netto)

Datum:

September 2019

Verfahrens:

vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
	6.1 Städtebauliches Konzept .....	8
	6.2 Art der baulichen Nutzung .....	9
	6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	13
	6.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke .....	13
	6.5 Zahl der Wohneinheiten .....	14
	6.6 verkehrliche Erschließung .....	14
	6.7 Grünflächen .....	15
	6.8 Örtliche Bauvorschriften .....	15
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>UMWELT- und KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>17</b>
	8.1 Artenschutz .....	17
	8.2 Klimaschutz .....	17
	8.3 Eingriffs- und Ausgleich .....	18
	8.4 Baumschutz .....	20
<b>9</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>20</b>

## 1 VORBEMERKUNGEN

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Fischteich“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1997 stammt. Ziel dieser Planung war die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Stadt Laage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte in der Absicht, den seinerzeit dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und die Wohnbedingungen der Bürger der Stadt zu verbessern.

Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Planung die Ausweisung eines Wohngebietes beinhaltete, in dem neben der Errichtung von Eigenheimen auch der Bau von Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau ermöglicht werden sollte. Der Bebauungsplan zielte auf die Entwicklung einer städtischen Siedlung mit Einfamilienhäusern teilweise als Reihenhäuser, wie sie für Laage typisch sind, ab. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt eine städtebauliche Konzeption zugrunde, die das Plangebiet durch Grünzüge in einzelne Quartiere gliedert.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes wurde für die einzelnen Teilquartiere ein kombinierter Architekten- und Investorenwettbewerb mit dem Ziel des ökologischen und kostengünstigen Wohnungsbaus durchgeführt. Die Wettbewerbsergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind, bis auf eine Teilfläche, inzwischen entsprechend den Festsetzungen nahezu vollständig bebaut. Für den Bereich westlich des Discounters fanden sich bisher keine Interessenten.

Ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Umsetzung von Bebauungsplänen ist deren zeitlich unbefristete Bindungswirkung. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, nicht nur kurzfristig anstehende Bauabsichten zu koordinieren, sondern dies auch langfristig zu gewährleisten.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Der Aktualisierungsbedarf kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparendem Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen.

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan „Am Fischteich“ den veränderten wirtschaftlichen, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Zeit hat sich herausgestellt, dass die bauliche Realisierbarkeit des Plangebietes je nach Topographie der Grundstücke unterschiedlich zügig voranging. Während die Grundstücke auf dem ebenen Gelände recht schnell bebaut wurden, stellte sich heraus, dass auf Grund der schwierigen Topographie auf den Grundstücken am Hang zur Fischteichallee die Bebauung sehr schwer umzusetzen war. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke hat

sich für diesen Bereich die Notwendigkeit zur Änderung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan gezeigt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich die Errichtung von Doppelhäusern vor. Diese Planungsabsicht hat sich bis heute nicht umsetzen lassen. Die Doppelhäuser sind auf Grund der mangelhaften Nachfrage nicht mehr bedarfsgerecht.

Des Weiteren führt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vermehrt zu Problemen. Um für die restlichen, noch unbebauten Grundstücke in diesem Bereich den städtebaulich vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Atypik der Topographie neu zu definieren und so variable Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen hat die Stadtvertretung die Durchführung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan angeregt.

Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Bebauung im Baugebiet „Am Fischteich“ zu ermöglichen. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Anfrage zu bedienen und ein entsprechendes Konzept umzusetzen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 7 eine fünfte Änderung erfahren. Zusätzlich erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplans an die im Zuge der detaillierten Straßenplanung vorgenommenen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung soll dabei unverändert bleiben. Dazu sollen die städtebaulichen Parameter wie Grundflächenzahl, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse geändert werden.

### 3 VERFAHREN

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wird.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans im Siedlungsbereich der Stadt Laage und in unmittelbarer Angrenzung zur bestehenden Wohnbebauung. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung und Anpassung der Planung an geänderte Erfordernisse. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über die angrenzende Straße „Fischteichallee“ gegeben. Die Auslastung des vorhandenen Infrastrukturnetzes ist ein wichtiges Ziel einer dauerhaft tragbaren und damit nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Eine bauliche Nutzung mit Anbindung an die bestehenden Ver- und Versorgungsnetze an dieser Stelle dient der Auslastung der bestehenden Infrastruktur und damit einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen haben nur geringfügige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planung; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert. Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Auf die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird verzichtet, weil Grundzüge nicht geändert werden und die Abstimmung mit dem Ursprungsplan bereits erfolgt ist.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Der Begriff der Änderung umfasst in diesem Zusammenhang gleichermaßen die ersatzlose Streichung wie auch die Ergänzung von Bebauungsplanfestsetzungen. Für die Änderung (und Ergänzung) von Bebauungsplänen gelten dabei gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die gleichen inhaltlichen und verfahrensbezogenen Anforderungen wie für die Neuaufstellung.

Die Planänderung ist eine unselbstständige Änderung, die sich auf einen Teil der planungsrechtlichen zeichnerischen Festsetzungen beschränkt. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

### **Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 21.03.2018 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ mit der dazugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt RAZ veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.04.2018 bis zum 16.05.2018. Die Planunterlagen konnten während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Laage, Bauamt, Am Markt 7, 18299 Laage, eingesehen werden. Darüber hinaus wurden Plan und Begründung im Internet unter [www.stadt-laage.de](http://www.stadt-laage.de) veröffentlicht.

### **Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage informiert und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die entsprechenden Planunterlagen wurden dabei zur Verfügung gestellt.

### **Geänderter Entwurf und erneuter öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB**

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachprüfungen eingeflossen.

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

Im Hinblick auf eine künftige regelgerechte Abfallentsorgung des Wohngebietsstandortes wurde von Seiten der Kreisverwaltung Rostock (Abfallwirtschaft) die vorgesehene Wendemöglichkeit (Wenden in 3 Zügen) im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B beanstandet und die Anlage einer regelgerechten Wendeschleife (wie im Stadtgebiet am Straßenabschnitt Schwendnißtannen) gefordert.

Der Lageplan mit der Darstellung der Verkehrsanlagen wurde dementsprechend überarbeitet, durch die für die geplante Wendeanlage benötigte, zusätzliche Verkehrsfläche, entfällt nunmehr ein Baugrundstück am westlichen Rand des geplanten Wohngebietes. Weiterhin wurde von Seiten des Straßenverkehrsamtes der Kreisverwaltung darauf hingewiesen, dass der unbefestigte Unterhaltungsweg am westlichen Gebietsrand auch künftig für die Mitarbeiter der Hanse Werk AG mit Kraftfahrzeugen für Unterhaltungsarbeiten erreichbar bleiben muss, da hier eine größere Gasversorgungsleitung (160 PE, Niederdruck) verläuft.

Um die aktuellen Anforderungen zu erfüllen wurde vom Bauamt der Stadt Laage geprüft, ob die Weiterführung der Planstraße B in nördliche Richtung bis zum Erreichen der Pinnower Straße (OD L 18) westlich des Netto-Marktes möglich ist. Dieser zusätzliche Straßenabschnitt soll gegebenenfalls als Einbahnstraße nur für den Verkehr in eine Fahrtrichtung freigegeben werden. Mit Hilfe dieser Verbindungsstraße kann für das Entsorgungsfahrzeug künftig auch ohne zusätzliche Wendeanlage eine Anfahrt des neuen Wohngebietes gewährleistet werden. Lediglich die Eigentümer der 4 Grundstücke am südlichen Abschnitt der Planstraße B müssen bei dieser Variante künftig an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter zu einem zentralen Aufstellplatz im Einmündungsbereich der Planstraße A verbringen. Über die erforderlichen Grundstücksflächen für diesen zusätzlichen Straßenabschnitt kann die Stadt Laage verfügen.

Diese Planungsvariante macht die Herstellung einer zusätzlichen Einmündung an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 19 erforderlich. Dazu muss eine gesonderte Genehmigung vom Straßenbaulastträger (SBA Stralsund) eingeholt werden. Hierzu liegt eine Stellungnahme vor, in der das Straßenbauamt Stralsund der geplanten Erschließung zustimmt.

Die notwendigen Änderungen in der Planung der Verkehrsanlagen machen auch eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgenden Änderungen vorgenommen:

Erweiterung des Geltungsbereiches mit

- Festsetzung der Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage der aktuellen Erschließungsplanung mit Anschluss des Gebietes an die Pinnower Straße. Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend neu festgesetzt.
- Einbeziehung der westlich des Netto-Marktes gelegenen Mischgebietsfläche, um die dort getroffenen Festsetzungen an die neue Erschließung anzupassen. Die Art der baulichen Nutzung –Mischgebiet- wird beibehalten. Die Baufläche und die überbaubare Grundstücksfläche werden aufgrund der neuen Straße reduziert.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele werden die aufgezeigten Inhalte in Form von Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSETZUNGEN**

### ***Flächennutzungsplan***

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laage werden für den Bereich der 5.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 5. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Laage übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich.

### **Bestehender Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich der 5. Änderung ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Möglichkeit fest, Doppelhäuser errichten zu können, die durch eine neue, von der Fischteichallee abzweigende Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich erschlossen werden. Die Bestandssituation des Gebietes ist durch baulich bislang nicht genutzte Flächen gekennzeichnet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grenzen der überbaubaren Flächen orientieren sich an den Verkehrsflächen und sehen eine dem Standort entsprechende Straßenrandbebauung vor. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin ist eine Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht in nordsüdlicher Richtung einen Fußweg parallel zum Hang vor.

## **5 LAGE DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Am Fischteich“ befindet sich in der Flur 12 der Gemarkung Laage und wird

- im Norden von einem Lebensmitteldiscounter
- im Westen durch eine vorhandene Kleingartenanlage
- im Süden und Osten durch ein vorhandenes Wohngebiet begrenzt.

Durch die Änderung des Entwurfes wird auch Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Fischteich“ nördlich um

- die neue Straßenverkehrsfläche mit Anschluss an die Pinnower Straße und
- die westlich daran angrenzende Mischgebietsfläche erweitert.

Abb. 1.: Lage des Plangebietes (Quelle: GAJA MV)



Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

### Kartengrundlage

Der Geltungsbereich wurde auf der Grundlage der aktuellen Vermessungskarte aus dem Jahr 2019 festgelegt.

## 6 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Mit der Änderung der bisherigen städtebaulichen Konzeption soll das Spektrum für die bauliche Entwicklung erweitert werden. Neben Einzelhäusern sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Ziel dieser Änderungen ist auch, auf derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Im Änderungsbereich ist überwiegend eine Wohnnutzung vorgesehen. Nur im östlichen Randbereich, entlang der Fischteichallee, sind verdichtete Strukturen vorgesehen. Hier sind auch das Wohnen ergänzende bzw. mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie z.B. kleine nicht störende Handwerksbetriebe, denkbar.

Die Haupteerschließung ist über eine neu zu schaffende, von der östlich des Plangebietes verlaufenden Fischteichallee abzweigenden Erschließungsstraße vorgesehen. Zusätzlich ist eine Anbindung im Norden des Änderungsbereiches an die Pinnower Straße (L 18) geprüft worden. Um die aktuellen Anforderungen zu erfüllen wurde vom Bauamt der Stadt Laage geprüft, ob die Weiterführung der Planstraße B in nördliche Richtung bis zum Erreichen der Pinnower Straße (OD L 18) westlich des Netto-Marktes möglich ist. Dieser zusätzliche Straßenabschnitt soll gegebenenfalls als Einbahnstraße nur für den Verkehr in eine Fahrtrichtung freigegeben werden. Mit Hilfe dieser Verbindungsstraße kann für das Entsorgungsfahrzeug künftig auch ohne zusätzliche Wendeanlage eine Anfahrt des neuen Wohngebietes gewähr-

leistet werden. Lediglich die Eigentümer der 4 Grundstücke am südlichen Abschnitt der Planstraße B müssen bei dieser Variante künftig an den Entsorgungstagen die Abfallbehälter zu einem zentralen Aufstellplatz im Einmündungsbereich der Planstraße A verbringen. Über die erforderlichen Grundstücksflächen für diesen zusätzlichen Straßenabschnitt kann die Stadt Laage verfügen.

Diese Planungsvariante macht die Herstellung einer zusätzlichen Einmündung an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 19 erforderlich. Dazu muss eine gesonderte Genehmigung vom Straßenbaulastträger (SBA Stralsund) eingeholt werden. Hierzu liegt eine Stellungnahme vor, in der das Straßenbauamt Stralsund der geplanten Erschließung zustimmt.

Mit dem zugrundeliegenden Konzept aus öffentlichen Erschließungsflächen unter Anwendung der Regelbreiten für die Straßen ist eine Erschließung der zukünftigen Grundstücke gegeben.

Der ruhende Verkehr soll innerhalb des neuen Wohngebietes organisiert werden. Die Stellplätze sind den Gebäuden auf ihren jeweiligen Grundstücken zugeordnet.

Hinsichtlich der künftigen Bebauung werden drei Bereiche unterschieden. Auf den östlich gelegenen Flächen entlang der Fischteichallee sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Die übrigen Flächen sind für Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Einfamilienhäuser entlang der Planstraße B sollen als ein- bis zweigeschossige Gebäude errichtet werden, um einen gestaffelten Höhenübergang zwischen der geplanten Wohnbebauung zu schaffen.

Es sollen für die Einfamilienhäuser Grundstücke in Größen zwischen 600 qm und 850 qm angeboten werden. Neben „klassischen“ eingeschossigen Einfamilienhäusern mit steil geneigten Dächern sollen auch Gebäude in moderner Architektur, z.B. Stadtvillen mit Pult- oder Flachdächern, entstehen.

Die Gestaltung des Einfamilienhausgebietes soll durch die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie die Gestaltung von Vorgärten abgerundet werden. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist der Erstellung eines konkreten Entwicklungskonzeptes für die Aufenthaltsbereiche vorgesehen, um ein attraktives Umfeld zu gestalten.

Zur Sicherung der Entwicklungsziele werden die im Folgenden aufgezeigten Inhalte in Form von Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet vor. Die Festsetzung des Artes der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass diese Nutzung verträglich mit der Umgebung ist. Mit dieser Nutzungsart wird die umgebende Struktur, die überwiegend aus Wohnbebauung besteht, berücksichtigt und für die Zukunft festgeschrieben.

### allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet ist in § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) sind hierbei nicht zulässig, da sie mit der Zielsetzung der Planung nicht vereinbar sind. Die genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen und in der Regel einen höheren Flächenverbrauch aufweisen. Im Stadtgebiet stehen ausreichend Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.

Dennoch soll eine gewisse Nutzungsvielfalt auf der Grundlage des § 4 BauNVO als Option bestehen bleiben. Es ist beispielsweise durchaus möglich und denkbar, dass sich ein kleiner, nicht störender Handwerksbetrieb, natürlich unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit dem Wohnen, etabliert. Damit kann einer wirtschaftlichen Entwicklung im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die ein allgemeines Wohngebiet charakterisierenden, relativ vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gewahrt bleiben, andererseits unterstützen die Festsetzungen die deutliche planerische Privilegierung des Gebietes für das Wohnen. Dabei soll die Zulässigkeit einzelner Nutzungen die geeignet sind, Besucher in das Gebiet zu holen, auf Ausnahmen beschränkt werden. Auf Grund der Ausnahmeregelung kann dann intensiv geprüft werden, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

### Mischgebiet

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO festgesetzt. Das südlich des Pinnower Straße festgesetzte Mischgebiet (MI) soll entsprechend der allgemein zulässigen Nutzungen dem Wohnen und der Unterbringung einer standortgerechten und mit dem Umfeld verträglichen, gewerblichen Nutzung dienen. Unter Berücksichtigung einer dem Gebiet entsprechenden Mischnutzung aus Wohnen und dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe befindet sich dieses Gebiet an einem attraktiven Standort am Ortseingang und bietet deutliches Entwicklungspotenzial für sonstige Dienstleistung. Auf ein dem Mischgebiet entsprechendes Mischverhältnis zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ist zu achten.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, und 7 BauNVO zulässigen Handel- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen dienen als Puffer- und Verbindungszone zwischen den Gewerbeflächen (Einzelhandel) an der Landesstraße L 18 und dem Wohngebiet sowie und vorhandener Wohnbebauung am Fischteich. Dieses Gebiet soll neben dem Wohnen dem Bedarf an gewerblich genutzten Räumen, Büros, Arztpraxen usw. Rechnung tragen.

### **Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen**

Die in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Eine Ansiedlung flächenintensiver Gartenbaubetriebe wäre nicht mit der Zielsetzung des Bebauungsplans zu vereinbaren, nach der die Bebauung im Mischgebiet das dahinterliegende allgemeine Wohngebiet, aber auch die im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen vor Schallemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen schützt.

Die Zweckbestimmung des Mischgebiets wird durch die Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht berührt. Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die dem angestrebten Entwicklungsziel eines qualitätsvollen, durch Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe geprägten Standorts im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnverträglichkeit sowie aus Gründen der Stadtgestaltung widersprechen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen würde aufgrund des mit dem Betrieb verbundenen Zielverkehrs zu Belastungen führen, die auf Grund der bereits bestehenden schalltechnischen Vor-

belastung durch angrenzende Gewerbebetriebe als erheblich eingestuft werden. Eine ausreichende Versorgung mit Tankstellen ist sichergestellt.

## **Vergnügungsstätten**

### **Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO**

Im Mischgebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3 ausgeschlossen. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO trifft Regelungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Als nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten einzustufen, die der "üblichen" Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen.

Hierzu zählen beispielsweise Tanzbars, in Abgrenzung zur kerngebietstypischen (Groß)Diskothek, Wettbüros oder Spielhallen bis 100 qm Grundfläche. Aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes gegenüber der Wohnnutzung im Mischgebiet und im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet werden Vergnügungsstätten in dem Teil des Gebiets, das überwiegend durch gewerbliche Nutzung (Handel) geprägt ist, ausgeschlossen. Auf Grund der engen Verzahnung des Mischgebiets mit dem allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich besteht die Gefahr, dass das allgemeine Wohngebiet durch die mit Vergnügungsstätten verbundenen Störpotenziale (z. B. Schallemissionen durch Besucher sowie durch Musik), insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, erheblich belastet wird. Vergnügungsstätten werden daher als nicht mit der Wohnnutzung vereinbar angesehen. Die enge Verzahnung beider Baugebiete erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme. Eine Beeinträchtigung der angestrebten städtebaulichen

Funktion als eines wesentlich durch Wohnnutzung geprägten Standortes wird verhindert, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte werden eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Vergnügungsstätten in denen die gewerbliche Freizeitunterhaltung im Vordergrund steht, wie Nachtlokale jeglicher Art und Spielhallen sind in der Regel von Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt und sind daher als Störfaktoren für die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich zu betrachten. Sowohl die Nutzung selbst, als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (i.d. Regel reißerische Werbung mit Lichtreklamen, zugeklebte Erdgeschosszonen und ähnliches) sind mit dem geplanten Nutzungsgefüge nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Kfz- Verkehrs führen und so die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, noch erhöhen können. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust und/oder zu Konflikten mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen führen.

Bei einer Beurteilung kann auch hier nicht nur von dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen werden. Es muss eine Betrachtung im Kontext erfolgen. Dazu gehört auch, dass sich gegenüber dem Geltungsbereich, ein vor Störungen zu schützendes allgemeines Wohngebiet anschließt. Unter Berücksichtigung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung ist der Ausschluss der Vergnügungsstätten gerechtfertigt. Eine Beeinträchtigung, der städtebaulichen Funktion des wesentlich durch Wohnnutzung geprägten Standortes, ist zu verhindern, Imageverluste, Verdrängungen und Nutzungskonflikte sowie Leerstand und Veränderung des Mietpreisgefüges sind einzuschränken bzw. auszuschließen.

Auf Grund der Kleinräumigkeit des Mischgebiets sowie des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan ist eine Gliederung nicht folgerichtig. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichrangig. Auf Grundlage des Bebauungsplans wird eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage geschaffen, so dass die Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO zur Beurteilung von Vergnügungsstätten nach An-

zahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht erforderlich wird. Durch die Abwägungsentscheidung im Bebauungsplanverfahren wird erreicht, dass die Konfliktbewältigung nicht auf das Zulassungsverfahren verlagert wird.

### **Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Definition s.o.) im wohngepägten Teil des Mischgebiets ausgeschlossen. Eine Gliederung des Mischgebiets ist aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht angemessen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichrangig. Wenngleich die der Einzelfallprüfung zur Beurteilung von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten zu Grunde liegenden Kriterien nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets (analog § 15 BauNVO) eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage schaffen, sind im Geltungsbereich „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur weiteren Begründung des Ausschlusses s.o.

Der generelle Ausschluss – von allgemein wie von ausnahmsweise zulässigen - nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten stellt die Zweckbestimmung des Mischgebietes nicht in Frage (§1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden zum überwiegenden Teil weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

### **Ausschluss von Handelsbetrieben**

*a) Nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.*

*b) Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt."*

Die unter a) zitierte textliche Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich zunehmend kleinere Betriebe deutlich unterhalb der in § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Vermutungsgrenze von 1200 qm an nicht integrierten Standorten ansiedeln bzw. versuchen, in Mischgebieten Fuß zu fassen. Dem liegt die städtebauliche Zielsetzung zugrunde, Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der zentralen Versorgungseinrichtungen in den Zentren anzusiedeln, soweit Art und Umfang des Betriebes dies zulassen. Damit werden gleichzeitig in den Mischgebieten die Flächen für solche Nutzungen freigehalten, die auf derartige Standorte angewiesen sind. Diese textliche Festsetzung ist notwendig, um der angesprochenen negativen, städtebaulichen Entwicklung in Form einer Ausweitung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und der Neuerrichtung von Handelsbetrieben entgegenzutreten. Denn bei einer Summierung dieser Nutzungen droht ein Mischgebiet in der Regel unter Zurückdrängung der gewollten Nutzungen zu einem Anziehungspunkt für Verbraucher zu werden, ohne Bezug zu einem bestehenden Zentrum oder einem Wohngebiet zu haben. Ferner würde durch eine solche Entwicklung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursacht werden.

Die Ausnahmeregelung für Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem solchen Betrieb stehen, zielt auf die Kategorie von Betrieben ab, deren Einzelhandelsbetriebsanteil untergeordnet ist. Die ausnahmsweise Zulassung solcher Verkaufsstellen steht der mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verfolgten generellen Zielsetzung im allgemeinen nicht entgegen, da die damit im Zusammenhang stehenden produzierenden Betriebe allein schon wegen ihres Störgrades in der Regel nicht in Zentren angesiedelt werden können.

nen, die Verkaufsstellen nur untergeordnete Betriebsteile sind und insofern nicht die negativen Auswirkungen auf die Zentren mit sich bringen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (im Mischgebiet) und der Höhe baulicher Anlagen (in den Gewerbegebieten) bestimmt.

Für den Änderungsbereich wird gem. § 16 BauNVO die zulässige **Grundflächenzahl** und die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl getroffen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert festgelegt. Während entlang der Fischteichallee eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung festgesetzt wird, soll in hinteren Bereich des Wohngebietes ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zugelassen werden. Die Festsetzung des Höchstmaßes von vier Geschossen entlang der Fischteichallee ermöglicht ein viertes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbereich grundsätzlich neu geregelt. Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den Straßenräumen bzw. zu den Grundstücksgrenzen, um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten sowie gleichzeitig einen flexiblen, den Wünschen des Eigentümers entsprechenden Standort des Gebäudes gewährleisten zu können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen.

Garagen sollen aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes jedoch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Die Anordnung von Nebenanlagen und insbesondere von Garagen und überdachten Stellplätzen übt einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohngebietes aus. Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze (Carports und anderweitig überbaute Stellplätze) sind bauliche Anlagen, die durch ihre Dimension das Ortsbild erheblich beeinflussen.

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit freistehenden Wohnhäusern wird hier die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die bisherige Festsetzung von Doppelhäusern im Änderungsbereich wird nicht weiter verfolgt. Diese Planungsabsicht hat sich bis heute nicht umsetzen lassen. Die Doppelhäuser sind auf Grund der mangelhaften Nachfrage nicht mehr bedarfsgerecht.

### 6.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke soll dazu dienen, die Bebauung der vorgesehenen Erschließung anzupassen und eine Aufteilung in (zu kleine Parzellen) zu vermeiden. Letztendlich orientiert sich die zur Festsetzung vorgesehene Mindestgröße daran, was gegenwärtig (unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Grundstücksmarktes) erforderlich ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu dienen oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.

Die beschriebene Gliederung des Änderungsgebietes in drei unterschiedlich geprägte Bereiche führt zu unterschiedlichen Planungszielen für diese Bereiche. Im Gebiet mit der Nutzungsschablone WA 1 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 600

qm festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 qm entspricht der unteren Grenze der derzeitigen Parzellenstruktur.

Im Gebiet mit den Nutzungsschablonen WA 2 und WA 3 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 850 qm festgesetzt. Ziel ist es, großzügige Wohngrundstücke mit einer villenartigen Bebauung zu schaffen.

Auf die Festsetzung einer Mindestgröße wird an der Fischteichallee verzichtet. Damit wird für die dortigen Grundstücke die Teilbarkeit eingeräumt

### **6.5 Zahl der Wohneinheiten**

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen im WA 1- WA 3 verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl an Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Zahl der Wohneinheiten wird überwiegend auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt, weil sie für die zu planende villenartige Bebauung ein wichtiges Merkmal darstellt.

Auf die Beschränkung der Wohneinheiten wird entlang der Fischteichallee verzichtet, weil hier das andere Gepräge der Baustruktur eine größere Ausnutzung zulässt.

### **6.6 verkehrliche Erschließung**

Um die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, wurde bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens eine Erschließungsplanung erarbeitet. Bereits im Jahr 2017 wurde für die Erschließungsanlagen eine Vorplanung erarbeitet, die Eingang in den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes gefunden hat. Dieser Entwurf wurde öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Versorgungsunternehmen.

Im Hinblick auf eine künftige regelgerechte Abfallentsorgung des Wohngebietsstandortes wurde von Seiten der Kreisverwaltung Rostock (Abfallwirtschaft) die vorgesehene Wendemöglichkeit (Wenden in 3 Zügen) im Einmündungsbereich der Planstraßen A und B beanstandet und die Anlage einer regelgerechten Wendeschleife (wie im Stadtgebiet am Straßenabschnitt Schwendnißstannen) gefordert.

Diese Planungsvariante macht die Herstellung einer zusätzlichen Einmündung an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 19 erforderlich. Dazu muss eine gesonderte Genehmigung vom Straßenbaulastträger (SBA Stralsund) eingeholt werden. Hierzu liegt eine Stellungnahme vor, in der das Straßenbauamt Stralsund der geplanten Erschließung zustimmt.

Für die Verkehrsanbindung zur Fischteichallee kann die bereits gut ausgebaute Kreuzungsanlage genutzt werden, wobei der vorhandene Einmündungsbereich den geplanten Verkehrsraumbreiten angepasst wird.

### **Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Straße (Planstraße A) mit einer Regelbreite von 5,50 m, die von der Fischteichallee abzweigt und zum Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt. Die neue Straße wird entsprechend ihrem geplanten Verlauf übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die interne Erschließung ist eine Planstraße B von 5,50 m vorgesehen. Um die aktuellen Anforderungen zu erfüllen wurde vom Bauamt der Stadt Laage geprüft, ob die Weiterführung der Planstraße B in nördliche Richtung bis zum Erreichen der Pinnower Straße (OD L 18) westlich des Netto-Marktes möglich ist. Dieser zusätzliche Straßenabschnitt soll gegebenenfalls als Einbahnstraße nur für den Verkehr in eine Fahrtrichtung freigegeben werden. Vorgesehen ist folgende Profilaufteilung: eine 5,50 m breite Fahrbahn, beidseitig anschließend unterschiedlich breite Mulden. Mit Hilfe dieser Verbindungsstraße kann für das Entsorgungsfahrzeug künftig auch ohne zusätzliche Wendeanlage eine Anfahrt des neuen Wohngebietes

gewährleistet werden. Die Anbindung im Norden an die Pinnower Straße wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt, Profilaufteilung und Ausbaustandards werden in einem Erschließungsvertrag nach § 124 Abs. 1 BauGB geregelt.

### **Straßenbegrenzungslinien**

Die Straßenverkehrsfläche der Planstraßen wird gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken bzw. Nutzungen durch eine Straßenbegrenzungslinie (zeichnerisch) abgegrenzt.

### **Rad- und Fußweg**

Die festgelegten Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dienen zur Aufnahme der geplanten Wegeverbindung parallel zur der Planstraße „A“. Diese Festsetzung ist erforderlich und geeignet, um der Öffentlichkeit den Zugang zum und im Plangebiet langfristig zu sichern. Dabei handelt es sich um ein grundlegendes öffentliches Interesse, welches als Planungsziel formuliert wurde.

### **Pkw-Stellplätze**

Für die Besucher der Grundstücke am nördlichen und südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße sind gegenwärtig keinerlei Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Die Planstraße „B“ wird jedoch auf der gesamten Länge mit einer Breite von 5,50 m ausgebildet. Diese Querschnittsbreite ermöglicht alle relevanten Begegnungsfälle. Ein Halten von Lieferfahrzeugen bzw. ein Abstellen von PKW außerhalb von Grundstückszufahrten ist bei der gewählten Fahrbahnbreite möglich und hat einen verkehrsberuhigenden Effekt.

## **6.7 Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen dienen nicht nur zur angemessenen Begrünung des höherwertigen Wohnstandorts, sondern sind auch zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Sicherung wichtiger ökologischer Funktionen von Belang. Das Wohngebiet soll sich harmonisch in das Landschaftsbild integrieren.

## **6.8 Örtliche Bauvorschriften**

Mit den nach § 86 Landesbauordnung M-V in Verbindung § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen über die Dachformen und Dachneigungen soll die Durchsetzung städtebaulicher und architektonischer Zielvorstellungen unterstützt werden.

Mit der Festsetzung von Höhe und Material für die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen soll dafür gesorgt werden, dass die Grundstücke mit ihrer Bebauung in den Straßenraum eingebunden werden. Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von großer Wichtigkeit, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Ortsbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisen und insbesondere im hinteren Grundstücksteil auch schützen. Daher enthält der Plan Vorschriften, mit denen die Gestaltung und die Höhe der Einfriedungen regulierend beeinflusst wird.

## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die in Nutzung befindlichen Grundstücke sind durch verschiedene Medien erschlossen. Die brachliegenden Flächen können an die im Bebauungsplangebiet vorhandenen und die angrenzenden Medien angeschlossen werden.

### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserleitung ON 150 PVC in der Straße Fischteichallee abgesichert werden. Für die Bebauung in der Rektor-Junge-Straße wurde bereits eine Anschlussmöglichkeit am Trinkwassernetz errichtet. In der notwendigen Dimensionierung ist das Leitungsnetz zu komplettieren.

### Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler ON 200 Stz in der Straße Fischteichallee zuzuleiten.

Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob der auf dem Grundstück FS 2/4 vorverlegte Schmutzwasserkanal genutzt werden kann oder zurückzubauen ist.

### Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurde bereits in der Rektor-Junge-Straße ein Niederschlagswassersammler ON 300 B vorverlegt, der auch für die Erschließung genutzt werden kann.

Die Niederschlagsentwässerung kann so im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

### Vertragliche Regelung

Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen der Stadt Laage sowie dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der schmutz- und trinkwassertechnischen Erschließung des B-Planes abzuschließen ist.

### Müllentsorgung / Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung in der Stadt Laage wird durch die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock (AbfS LRO) geregelt. Danach besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung. In der Satzung werden die Art und Weise der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung definiert, Rechte und Pflichten der Abfallerzeuger bestimmt, Abfallgebühren festgesetzt sowie das Einsammeln, Befördern und Entsorgen der Abfälle geregelt. Weiterhin sind Vorgaben zur Trennung und Bereitstellung der entsorgungspflichtigen Abfälle des Landkreises Rostock festgeschrieben.

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Zufahrtstraßen müssen unter Beachtung der RAST 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Für Grundstücke, die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet werden.

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Für das geplante Wohngebiet liegt eine Erschließungsplanung vor. Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

Die 5 Grundstücke am südlich anschließenden Straßenabschnitt können nicht durch Abfallentsorgungsfahrzeuge angefahren werden. Im Bereich der Grünfläche am südöstlichen Rand des Einmündungsbereiches muss für die Abfallbehälter dieser Grundstücke ein sogenannter „Bereitstellungsplatz“ (Pflasterfläche, Größe ca. 6,0 m<sup>2</sup>) angelegt werden. Für die Leerung der Behälter muss das Abfallentsorgungsfahrzeug dann im Einmündungsbereich halten. Die Kaufinteressenten sollten vor dem Erwerb der Parzellen auf den Umstand hingewiesen werden, dass sie künftig selbst an den Entsorgungstagen für den Transport ihrer Abfallbehälter zum Bereitstellungsplatz und zurück (Strecke ca. 45 m) verantwortlich sind. Um ein Umwehen leerer Abfallbehälter zu vermeiden, ist es sinnvoll, den Bereitstellungsplatz zumindest zweiseitig mit einem 1,60 m hohen Stabgitterzaun einzufassen.

#### Hinweise

“Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.”

## **8 UMWELT- und KLIMASCHUTZ**

### **8.1 Artenschutz**

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrechts verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere gilt es zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG verursachen kann.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind die Natur- und Artenschutzbelange geprüft worden. Dies umfasste auch den Bereich der 5. Änderung.

Eine aktuelle Untersuchung des Artenbestandes auf der bisher un bebauten Fläche liegt nicht vor. Zum Artenschutz wird daher ein entsprechender Hinweis zu den Arbeiten und der Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan übernommen:

- Sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den Bauvorhaben werden auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März beschränkt. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgeführt werden, in der Brutzeit beendet werden. Unterbrechungen länger als 7 Tage sind auszuschließen. Ansonsten ist die Baustelle auf Vorkommen von Brutstätten gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von der Bauzeitenregelung zulassen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Verbotstatbestände eintreten können, d.h. keine Brutstätten/Reviere am Baustandort und im Wirkungsbereich vorhanden sind oder sonstige Störungen auftreten können.

### **8.2 Klimaschutz**

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgabe der Planung ist es, durch die Festsetzungsmöglichkeiten den Energieverbrauch zu vermindern.

Bereits die Lage des Plangebietes hat Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Bei der vorliegenden Planung ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang des Plangebietes mit vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- und Baustrukturen städtebaulich unverkennbar. Die angrenzenden Siedlungsbereiche entlang der Fischteichallee sind charakterisiert durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern und einer guten Durchgrünung. Die Grundstücke entlang des Sperberweges und des Hohlweges sind überwiegend in offener Bauweise mit Einzelhäusern bebaut. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 30 bis 60%. Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend als Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen angelegt.

Durch die geplanten Festsetzungen kann sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet geringfügig erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Da die geplanten Gebäudehöhen in etwa der aktuellen Situation entsprechen, sind keine Veränderungen der lokalen Windverhältnisse zu erwarten. Mit Blick auf den Klimaschutz ist durch die Lage der Grundstücke sowie mit dem Zuschnitt der überbaubaren Flächen eine Gebäudeausrichtung nach Süden für die Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die EnEV 2013, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes. U. a. ist es erklärtes Ziel der Planung, die Umsetzung der energetischen Standards zu ermöglichen.

### 8.3 Eingriffs- und Ausgleich

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### Grünflächen

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch diese Änderung ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen dieser 5. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Im Bereich der 5. Änderung erfolgt für die Grünfläche Nr. 2 (Flächen mit Anpflanzgebot) durch den geplanten Straßenneubau eine Reduzierung um 71 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig werden in der Grünfläche Nr.1 zusätzlich 320m<sup>2</sup> Grünfläche (Flächen mit Anpflanzgebot) neu ausgewiesen.

Die Grünfläche Nr. 3 (674m<sup>2</sup> Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist als Pflanzfläche (3 reihige Hecke) festgesetzt. Da innerhalb dieser Fläche aber eine Gasniederdruckleitung der Fa. HanseGas nachrichtlich nachgetragen werden musste ist eine Bepflanzung vollumfänglich nicht mehr möglich.

Unabhängig von dieser nachrichtlichen Übernahme hätte die Reihenzahl von 3 Reihen bei einer Gesamtbreite von 5m bei freiwachsender Hecke ein Verkahlen der inneren Reihe und ein Ausweichen des Wachstums der Sträucher auf Baugrundstücke bzw. andere Flurstücke zur Folge. Damit hätte das ökologische Ziel einer nachhaltig dauerhaften Hecke nicht er-

reicht werden können. (Max. 2 Reihen wären Zielführender gewesen) Durch die Berücksichtigung der Leitung und der Forderungen der nicht Überbauung bzw. 4m freien Trasse wird daher eine einreihige Strauchreihe mit heimischen Flachwurzlern (Sauerdorn, Felsenbirne, Heckenkirsche, Kornelkirsche) im Westen an der Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung festgesetzt und auf Bäume / Heister gänzlich verzichtet! Die davorliegende, nicht zu bepflanzende, Fläche ist als gehölzfreie Brachfläche lediglich jeweils zur Hälfte alle 3 Jahre zu mähen, um damit einen Wechsel von alter und neuer Brache, bei gleichzeitiger Gehölzfreiheit zugunsten der Leitung vorzuhalten.

#### Text-Teil B

#### alte Festsetzung Nr. 17 entfällt im Geltungsbereich der 5. Änderung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist auf den öffentlichen Grundstücksflächen eine Baumhecke (gemäß Artenliste Nr.2 und 3; 3-reihig, Pflanzverband 1,0x1,5m) von 5m Tiefe anzupflanzen, zu unterhalten und nach Abgang zu ersetzen. Es ist freies Wachstum zuzulassen. §9Abs. 1 Nr.25a BauGB

- Problematisch ist die Orientierung, da die Fläche mit Anpflanzgebot (§9Abs. 1 Nr.25a BauGB) etwa 10m breit ist und im Norden liegt. Die Maßnahmefläche dagegen liegt im Westen und ist 5m breit.
- Daher erfolgt eine textliche Neufassung die die rechtsverbindliche Planzeichnung beibehält, die Festsetzung aber an die neue Grünfläche 1 und die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und deren sachliche Änderungen anpasst.

#### Neue Festsetzungen Geltungsbereich der 5. Änderung

6.1 Die Grünfläche Nr. 1 ist als Fläche mit Anpflanzgebot als 3-reihige Hecke mit Heistern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste Flachwurzler / Baumhecke Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Heister alle 15 m in der Mittelreihe als Ersatz für den Strauch) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen. In der Mittelreihe sind die Heister abwechselnd zu pflanzen.

6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 gelten die Maßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Zur Gasniederdruckleitung der Fa. HanseGas ist beidseitig ein Abstand von 2,5m beim Pflanzen freizuhalten. (Schutzstreifen 4m, Pflanzabstand Bäume zur Leitung mind. 2,5m)

6.3 In der Grünfläche Nr. 3 (Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist an der westlichen Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung eine einreihige Hecke mit Flachwurzlern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 5 m breit, Pflanzabstand Sträucher 1,50) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen. Die davorliegende, nicht zu bepflanzende, Fläche ist als gehölzfreie Brachfläche lediglich jeweils zur Hälfte alle 3 Jahre, nicht vor dem 1. Juli des Jahres, zu mähen. Die westliche Grenze zum Baufeld ist auf Dauer mittels eines Zauns mit mind. 1,6m Höhe ohne Tore oder Durchlässe zu sichern.

#### 6.4 Pflanzliste für den Bereich der 5. Änderung

##### Flachwurzler

Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus maas

##### Baumhecke

Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Heister Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Birke Betula pendula

Linde Tilia cordata

#### 8.4 Baumschutz

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Stadt Laage besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach §18 Naturschutzgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind die Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über den Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen.

Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind „(...) die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, (...) verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässigen Vorhaben sonst nicht oder unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Bäume dürfen im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

#### Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Mischgebiet außerhalb der Baugrenze ein mehrstämmiger nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum, der zum Erhalt festgesetzt ist.

Die anderen entsprechend Vermessung aufgenommenen Bäume unterliegen noch nicht dem gesetzlichen Schutz und sind bei Rodung zur Zeit entsprechend nicht ausgleichspflichtig.

### 9 HINWEISE

#### Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in §4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Auftragnehmer, Schadensgutachter, Sachverständige oder Untersuchungsstellen.

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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin 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.

## Baumpflanzung

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.

## Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen 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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Laage am 16.10.2019 gebilligt.

Stadt Laage, 18.11.2019

  
Bürgermeister

