



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 516/17 <b>Datum:</b> 17.11.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Beschluss über Entwurf und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Trammer Straße" der Stadt Crivitz</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 11.12.2017
--	------------------------------

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ soll in dem unbebauten und noch nicht erschlossenen Teil südlich der Straße Lercheneck geändert werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha. Es ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Wohnbebauung entlang der Straße der Straße „Lercheneck“
- östlich: durch eine Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“
- südlich: durch eine Kompensationsfläche des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“
- westlich: durch ungenutzte brache Baulandflächen

Der Plangeltungsbereich erstreckt sich bzw. umfasst bzw. in teilen über die Flurstücke 85 (nordöstlicher Teilbereich), 86 – 103 (nordöstlicher Teilbereich), 135 – 148, 151 – 156, 178, 179 (nordöstlicher Teilbereich), Flur 14 in der Gemarkung Crivitz.

Die Änderung wird aus Gründen einer großzügigeren und gleichzeitig deutlich sparsameren Erschließung vorgenommen. Mit der Änderungsplanung wird der Charakter der bestehenden Bebauung wie z.B. Baufeldgrenzen und Geschossigkeit weitergeführt. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften zum Teil konkretisiert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Entwurfsfassung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt Crivitz beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz, im südlich der Straße Lercheneck.
2. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.
3. Die Stadt Crivitz stimmt dem vorliegenden Entwurf einschließlich der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ zu.
4. Der Entwurf der Bebauungsplansatzung ist einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Crivitz öffentlich bekanntzumachen.

**Stadt Crivitz**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung  
“Trammer Straße”**

für das Gebiet

**„südliches Lercheneck“**

Entwurf

Dezember

2017

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

## Begründung gem. § 9 (8) BauGB

**Gliederung**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung .....	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
<b>3. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
3.1 Lage und Geltungsbereich .....	4
3.2 Topografie .....	5
3.3 Bebauung .....	5
3.4 Verkehrsanbindung .....	5
3.5 Technische Infrastruktur .....	5
3.6 Umweltsituation .....	5
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze .....	8
6.4 Verkehrserschließung .....	9
6.5 Technische Ver- und Entsorgung .....	9
6.6 Grünordnung .....	10
6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung .....	10
<b>7. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1 Belange von Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft .....	11
7.2 Kompensationsmaßnahmen .....	13
7.3 Immissionsschutz .....	13
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung des derzeit noch unbebauten Areals für eine Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer veränderten Verkehrsflächenausweisung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“, welcher am 30.06.1993 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt worden ist und am 01.07.1993 in Kraft trat. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Crivitz.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde am 10.07.1996 durch Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gebilligt und trat am 30.08. 1996 in Kraft. Die Planungsziele der Ursprungsplanung bleiben bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 und die 1. Änderung sehen für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Nachfrage nach Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern soll somit gedeckt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist ebenfalls die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die reinen Wohngebiete sollen zugleich als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen an die neue Planungskonzeption anzupassen.

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Crivitz ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Grundzentrum eingestuft.

Die Zentralen Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken.

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein.

Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung liegt im südlich Siedlungsrand der Stadt Crivitz und umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha und ist wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Straße „Lercheneck“
- östlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“  
(hier: Flurstück 239, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- südlich: durch eine Kompensationsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“  
(hier: Flurstück 65, 66, 67 und 68, Flur 14 der Gemarkung Crivitz)
- westlich: durch eine ungenutzte Baulandfläche, aktuell ruderales Vegetationsfläche  
(hier: Flurstück 156 (Teilbereich), 136 (Teilbereich), 135 (Teilbereich), 103 (südwestlicher Teilbereich) und 85 (südwestlicher Teilbereich), Flur 14 der Gemarkung Crivitz)

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 85 (nordöstlicher Teilbereich), 86 – 102, 103 (nordöstlicher Teilbereich), 135 (nordöstlicher Teilbereich), 136 (nordöstlicher Teilbereich), 137 – 148, 151 – 156 (nordöstlicher Teilbereich) und 181, Flur 14 in der Gemarkung Crivitz.

Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



### **3.2 Topografie**

Das Gelände ist relativ eben, fällt nach Osten leicht ab.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches variieren die vorhandenen Geländehöhen zwischen 64 m über HN im Westen, 63 m über HN im Norden und Süden und 60 m über HN im Osten.

### **3.3 Bebauung**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Lercheneck“ drei Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern. Das übrige, zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ der Stadt Crivitz nebst einer 1. Änderung weist ein Wohngebiet mit einer reinen und allgemeinen Wohnnutzung aus. Eine Umsetzung der o. g. Planungen blieb für das Plangebiet der 2. Änderung mit Ausnahme der drei Einzelhäuser bis dato aus.

Nördlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an, welches realisiert worden ist. Gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist westlich des Plangebietes ein weiteres, allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Bebauung fand nicht statt.

### **3.4 Verkehrsanbindung**

Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Nördlich des Plangebietes grenzen die Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ an. Durch weitere Wohngebietsstraßen besteht eine Anknüpfung an die „Trammer Straße“, welche in nordöstlicher Richtung zum Stadtzentrum führt.

Durch das Plangebiet verläuft in Verlängerung der Straße „Drosselweg“ ein leicht geschwungener Weg und führt auf den südöstlichen „Zapeler Weg“, welcher in südliche Richtung durch die freie Landschaft zur Ortschaft Zapel führt, in nördliche Richtung stellt er eine Verbindung zum Siedlungszentrum dar.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

In den Straßen „Drosselweg“ und „Lercheneck“ verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann.

### **3.6 Umweltsituation**

Im Laufe der vergangenen 21 Jahre setzte durch eine Nutzungsauffassung der Baulandflächen im gesamten Plangebiet eine Ruderalisierung ein. Teilweise beginnt diese bereits zu verbuschen, bzw. es haben sich Einzelgehölze entwickelt. Die Pflegemaßnahmen wurden in der Vergangenheit sporadisch in unterschiedlicher Intensität vorgenommen,

## **4. Verfahren**

Durch die Planänderung wird die ursprüngliche Planungskonzeption mit der Nutzung „Wohnen“ nicht berührt, so dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Das reine Wohngebiet (WR) wird nunmehr in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Der städtebauliche Ansatz des Wohnens bleibt somit bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 wird übernommen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der umwelterheblichen Auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert. Die artenschutzrechtlichen Belange finden im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung.

Die 2. Änderung wird mit Erlangung ihrer Rechtskraft den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan im entsprechenden Plangeltungsbereich ersetzen.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Wohngebietsausweisung vor. Das neue Wohngebiet wird eine städtebauliche Weiterführung der Siedlungsstruktur (Vogelviertel) bewirken.

Die Gestaltung des Ortsbildes orientiert sich an der nördlichen Baustruktur des angrenzenden Wohngebietes. Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen.

Die Konzeption sieht eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor. Innerhalb des Quartiers sind Einzelhäuser in Form von so genannten Einfamilienhäusern sowie Doppelhäuser geplant. Basierend auf einer Grundstücksgröße von rd. 730 qm bis 980 qm geht die Planungskonzeption von rund 16 Baugrundstücken aus.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung basiert auf den Grundzügen der Erschließungsstruktur des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist durch eine Ringerschließung gewährleistet. Unter dem Aspekt der Minimierung bzw. Optimierung der Erschließungsflächen und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung ist eine geringfügige Änderung der Erschließungsstruktur vorgesehen. Eine Änderung umfasst den Ausbau und die Verlagerung der Ringstraße. Auf das Anlegen von flächenintensiver Parkanlagen innerhalb des Straßenraumes und Stichstraßen zu Baugrundstücken in zweiter Reihe, wie sie in der Ursprungsplanung vorgesehen war, kann somit verzichtet werden.

Im Rahmen des geplanten, örtlichen Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“ ist im Geltungsbereich der 2. Änderung eine Straßenführung bis an die südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um einen eventuellen Anschluss an das künftige Erschließungssystem zu gewährleisten.

Die Erschließungskonzeption außerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung stellt zunächst nur einen Konzeptionsansatz dar, den die Stadt Crivitz ggf. weiterverfolgt, aber noch nicht abschließend überplanen möchte.



Darstellung des geplanten, örtlichen Erschließungskonzeptes für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Trammer Straße“

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets fördert die wohnverträgliche Nutzungsdurchmischung und eröffnet zukunftsweisende Möglichkeiten von Wohnen und wohnverträglichen Arbeiten an einem Ort.

Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, der Größe des Plangebiets und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie Besucherverkehre anziehen; zum anderen entsprechen sie nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den örtlichen Baulandbedarf für Einzel- und Doppelhäuser zu decken. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Crivitz bereits an anderen, dafür günstigen Standorten vorhanden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese werden aus dem Bebauungsplan Nr. 3 übernommen.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt weiterhin eine GRZ von 0,4. Damit wird der Zielsetzung einer aufgelockerten Wohnbebauung in Hinblick eines einheitlich wirkenden Siedlungs- und Stadtteilbildes nachgegangen und eine Minimierung der Flächenversiegelung wird gewährleistet.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Anzahl der Vollgeschosse) wird ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Planungskonzeption sieht Einzel- und Doppelhäuser vor. Für Dächer gilt weiterhin ein Neigungswinkel zwischen 25 Grad und 60 Grad.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Vollgeschosse sind gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2015 (LBauO M-V) Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügt ein zulässiges Vollgeschoss. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze**

Für den Bebauungsplan gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall sollen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, so dass letztendlich die Planungskonzeption umgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert und bilden so genannte „Baufenster“. Die „Baufenster“ orientieren sich vom Grundsatz her an der jeweiligen Erschließungsstraße, ohne den „Spielraum“ für eine individuelle Baukörperstellung allzu eng zu fassen und zeitgleich einen gewissen Straßenraumcharakter zu erzeugen. Die Abstände zu den jeweiligen Erschließungsstraßen orientieren sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und eines ansprechenden Siedlungsbildes möchte man verhindern, dass eine Vielzahl an wohngrundstücksbezogenen Nebenanlagen im einsichtigen Vorgartenbereich errichten werden können. Daher sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Aufgrund des direkten Bezugs zur öffentlichen Verkehrsfläche und um einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks durch lange Zufahrtswege entgegenzuwirken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächigseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.

## **6.4 Verkehrserschließung**

### Straßen- und Wegeerschließung

Die Konzeption sieht für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße vor, dessen Verlauf sich grundsätzlich an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einem Abstand von 30 m - 40 m orientiert.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurde die Ringstraßen als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ klassifiziert und konzipiert. Die zu erwartende Verkehrsstärke in dieser Straße setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und ggf. Lieferverkehr zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungsgefüge von Crivitz ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich.

Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Flächen für notwendige private Stellplätze sind gemäß § 12 (2) BauNVO auf den Baugrundstücken herzustellen. Damit ist eine Entlastung des Stellplatzbedarfs im öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet.

Nach den städtebaulichen Prinzipien sollen - rein rechnerisch gesehen - 1/3 der erforderlichen Stellplätze als Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen, um z. B. den Besucherverkehr mit abdecken zu können. Daher sind bei einer Grundstücksanzahl von rund 16 circa 6 Parkplätze im Plangebiet vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Parkplätze in der Planstraße untergebracht werden können.

Die Ringstraße weist mit Änderung des Bebauungsplanes eine durchgehende Breite von 8 m auf. Es wird somit ein ausreichender Raum für Parkplätze und zum Abstellen von Müllbehältern in der Planstraße gewährleistet. Ein Begegnungsverkehr PKW – LKW ist möglich.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Diese ist in Form eines Weges bereits vorhanden. Der vorhandene Gehweg trägt ausschließlich für eine öffentliche Verbindung zwischen dem Wohnquartier und der angrenzenden freien Landschaft bei.

## **6.5 Technische Ver- und Entsorgung**

### Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-

unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Crivitz sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen. Dieses gilt auch für die Ableitung des Niederschlagswassers.

### Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt werden.

### Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust-Parchim (Abfallsatzung) vom 01.01.2017 einzuhalten. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Maßgabe der geltenden Rechtsvorschriften und der Abfallsatzung.

Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

## **6.6 Grünordnung**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 LBauO M-V).

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und setzt dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bauträgerfreie Veräußerung von Baugrundstücken handelt, ist darauf zu achten, dass die individuelle architektonische Freiheit des Einzelnen mit den Festsetzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 und werden teilweise übernommen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen die wesentlichen Gestaltungselemente, wie:

- Fassadengestaltung und Dachform bei Doppelhäusern
- Höhe von Hecken und Einfriedungen

- Solarmodulen

Die baulichen Anlagen müssen gemäß § 9 LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Entsprechende Festsetzungen wurden in diesem Zusammenhang im Bebauungsplan getroffen.

Aus Sicherheitsgründen der Bewohner und aller Verkehrsteilnehmer sind Hecken und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Aufgrund des erhöhten Unfallrisikos an Straßenkreuzungspunkten sind im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

Die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern soll prinzipiell ermöglicht werden. Insofern sind Solaranlagen zulässig. Damit sie als Anlage nicht allzu markant in Erscheinung treten, dürfen sie jedoch nur parallel zur Dachfläche angebracht werden, was technisch möglich ist.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Belange von Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima und Landschaft**

#### Fauna/Flora

Die Bauflächen im Änderungsbereich des 3. Bauabschnittes des B-Plans „Trammer Straße“ sind seit 20 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet worden. Die Pflege erfolgte über diesen Zeitraum unregelmäßig. Im Ergebnis haben sich ausdauernde Ruderalfluren auf mineralischer Standorten, je nach Pflege mit unterschiedlichen Dominanzen von Gräsern und Standen, gebildet. Eine Verbuschung hat in den Randbereichen unter Aufwachsen von Pionierbaumarten wie Birke und Kiefer eingesetzt.

Die Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt durch die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrags durch das Büro „Ökologische Dienste Ortlieb“, Rostock.

#### Boden / Wasser

Der seit dem Juli 1996 beschlossene Bebauungsplan Nr. 3 „Trammer Straße“ sieht für das Plangebiet die Ausweisung eines Wohngebietes in Stadtrandlage vor. Der bisher unbebaute Teil des Plangebietes soll nun im Rahmen der 2. Änderung einer Bebauung zugeführt werden. Mit der Nutzbarmachung der bisher ungenutzten Baulandfläche im städtischen Siedlungsgefüge wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden gem. § 1 a (2) BauGB berücksichtigt. Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der ausgebliebenen Nutzung als Bauland seither nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet worden.

Der Boden im Geltungsbereich wird aus sickerwasserbestimmten Sandsanden gebildet und ist mit mittlerer – hoher Schutzwürdigkeit bewertet worden (GLP M-V 2003). Es besteht zudem eine sehr hohe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser im Änderungsbereich. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit des Oberflächen- und Grundwassers ist mit der Stufe hoch erfolgt (GLP M-V 2003). Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder im Umfeld.

Die geplante Änderung führt gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Zustand zu keinen zusätzlichen Auswirkungen in Form eines höheren Grades an Voll- und Teilversiegelungen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert, so dass ausreichend unversiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes übrig

sind, die auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlags-/ Oberflächenwasser gewährleisten. Die Versiegelung mit Erschließungsanlagen wird deutlich reduziert, um nahezu 1.000 m<sup>2</sup>.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist geprägt von den unterschiedlich stark ruderalisierten, teils verbuschten Baulandflächen, den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie der nördlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Vorbelastungen des Landschaftsbildes ergeben sich im weiteren Umfeld durch die Bahntrasse und insbesondere durch die Hochspannungsfreileitungen (320 kV und 110 kV).

Hinsichtlich der Wertigkeit des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens sind die städtischen Flächen als geringwertig anzusehen. Die sich südlich anschließende relativ offene, jedoch intensiv bewirtschaftete Agrarlandschaft ist aufgrund der Gehölzstrukturen und andererseits der benannten Vorbelastung mit einer mittleren-hohen Wertigkeit eingestuft worden (Gutachtliches Landschaftsprogramm; GLP M-V 2003).

Im Plangebiet sind auch zukünftig nur eingeschossige Gebäude zulässig. Diese werden sich in das vorhandene Bild höhenmäßig einfügen und keine zusätzlichen visuellen Störreize auf die Wahrnehmung der Landschaft ausüben. Durch die zukünftig nach hinten ausgerichteten Gartenbereiche und die sich daraus ergebende Auflockerung des Siedlungsrandes durch gärtnerische Grünanlagen erfolgt ein harmonisches Einfügen in die Landschaft.

Die südlich des Plangebietes festgesetzten Kompensationsflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden im Rahmen der Umsetzung des 3. Bauabschnittes verwirklicht. So dass faktisch eine weitere Aufwertung des Siedlungsrandes geschieht.

Durch das Änderungsverfahren sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erlebbarkeit der Landschaft zu betrachten. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben in diesem Zusammenhang erhalten.

#### Klima / Luft

Die angrenzenden Siedlungsflächen sind stark durchgrünt und durch die offene Bauweise gut durchlüftet. Sie stellen keine klimatischen Belastungsbereiche dar, die klimatischer Ausgleichsräume bedürfen. Diese Art der Bebauung wird auch im Änderungsbereich fortgesetzt, so dass keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Niederschlagsnormalen Gebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort bzw. in ein Erdbecken südlich des Änderungsbereiches versickert, so dass eine Grundwasserneubildung nicht unterbunden wird.

Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist prinzipiell von aktuellen ökologischen Standards auszugehen, die durch bestehende Regelwerke vorgegeben werden. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils gültige EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes, auch i. S. d. Klimaschutzes.

## 7.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 3 „Trammer Straße ermittelt und mit Festsetzung und Realisierung geeigneter naturschutzfachlicher Maßnahmen kompensiert. Da die veränderte Erschließungsstruktur eine geringere Versiegelung verursacht, ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

## 7.3 Immissionsschutz

### Immissionen

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Nutzungsstruktur der umgebenen Wohnbebauung ein, so dass sie nicht als heranrückende, störende Nutzung zu bewerten ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 50 m eine aktive Gleisanlage (hier: Eisenbahntrasse Schwerin - Parchim), welche in einem rd. 4 m tiefen Einschnitt verläuft. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgearbeitet und durchgeführt. Es besteht zwischen dem Wohngebiet und der Gleisanlage ein rd. 12 m breiter Pflanzstreifen, welcher als Sicht- und zusätzlicher Lärmschutzwall dient. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches den Nachweis erbracht hat, dass aufgrund der geringen Emissionen keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt westlich des Plangebietes zudem Wohnbauflächen dar, sodass immer von einer wohngebietstypischen Kulisse auszugehen ist.

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird es zu einer geringfügigen, zumutbaren Zunahme des Verkehrs kommen. Der Verkehr im Plangebiet verläuft auf die „Trammer Straße“, welche als Hauptverkehrsstraße gilt. Hauptverkehrsstraßen kommt die wichtige Funktion zu, Verkehrsströme zu bündeln, um so zu verhindern, dass es zu einer stärkeren Verkehrsbelastung z.B. in Wohngebieten infolge von Ausweich- oder Schleichverkehr kommt. Eine geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der „Trammer Straße“ wird keine erdenklich negativen Auswirkungen auf die Funktionalität der Hauptverkehrsstraße ausüben.

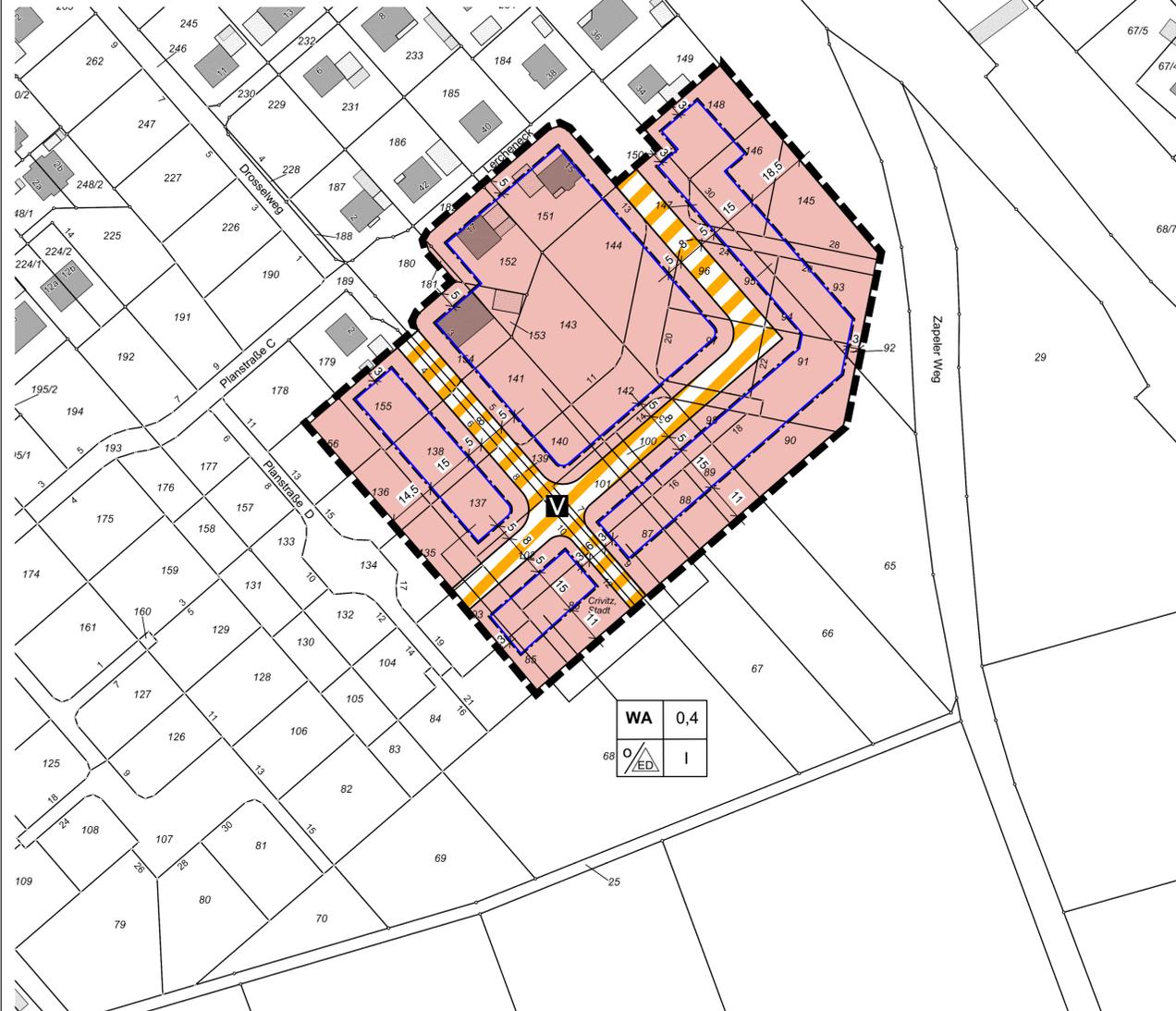
## 9. Flächenbilanz

<b>Wohngebiete</b>	<b>rd. 15.080 qm</b>
davon bebaut	rd. 2.020 qm
davon unbebaut	rd. 13.060 qm
<b><u>Öffentliche Verkehrsfläche</u></b>	<b>rd. 2.220 qm</b>
<b>Fläche Pangebiet</b>	<b>rd. 17.300 qm</b>

# SATZUNG DER STADT CRIVITZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert wurde.  
Es gilt die PlanZV (Planzeichenvorordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) BauNVO)

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

### 4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

**V** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

**V** Verkehrsberuhigter Bereich

### 5. Sonstige Planzeichen

**—** Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

### 6. Darstellungen ohne Normcharakter

— Flurstücksgrenzen  
141 Flurstücksnummer  
15,00 Bemaßung (Angaben in Meter)

## TEXT (TEIL B)

### I Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 23 BauNVO)

2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der verkehrsflächseitigen Baugrenze (hier: Vorgärten) zulässig.

2.3 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen. (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

#### 3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind in einer Breite von maximal 4 m zulässig.

### II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

#### 1. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassaden und der Dachform einheitlich zu gestalten.

#### 2. Höhe von Hecken und Einfriedungen

Hecken und Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,20 m zulässig. Im Bereich von Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und Einfriedungen bis zu einer Höhe von höchstens 0,70 m zulässig.

#### 3. Solarmodule

Solarmodule auf dem Dach sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche anzubringen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck ..... am ..... erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-crivitz.de](http://www.amt-crivitz.de) ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Crivitz, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Crivitz, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss vom ..... gebilligt.

Crivitz, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Crivitz, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Internetseite des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

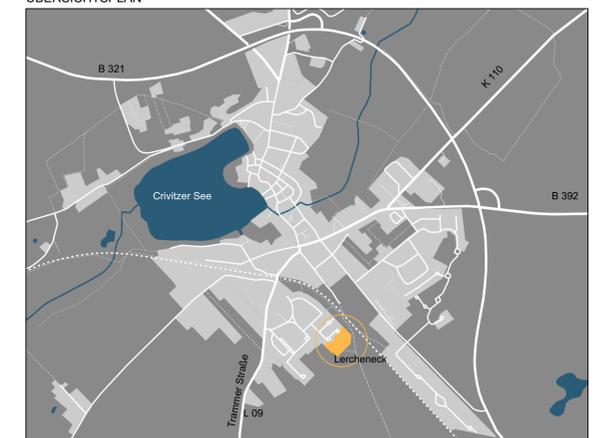
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Crivitz, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) beschließt die Stadtvertretung am ..... nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Trammer Straße", für das Gebiet: "Südöstliches Lerscheneck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

### ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT CRIVITZ

### ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "TRAMMER STRASSE"

FÜR DAS GEBIET:  
"SÜDÖSTLICHES LERSCHENECK"

ENTWURF  
DEZEMBER 2017

Bearbeitet : A. Grundmann

Gezeichnet : S. Winkler

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

Projekt-Nr. 2248