



Amt Crivitz Amt der Zukunft

Gemeinde Langen Brütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV LaB GV 055/16 Datum: 08.11.2016 Status: öffentlich
Stellungnahme der Gemeinde Langen Brütz im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB zum B-Plan Nr. 14 "Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg" im Ort Zittow der Gemeinde Leezen	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Langen Brütz (Entscheidung)	11.01.2017

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Leezen hat am 14.10.2015 die Aufstellung des Entwurfes des B-Planes Nr. 14 „Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg“ beschlossen. Die Auslegung findet vom 01.11.2016 – 02.12.2016 statt.

Mit dem Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen für 3 Wohnhäuser geschaffen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB wird die Gemeinde Langen Brütz um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

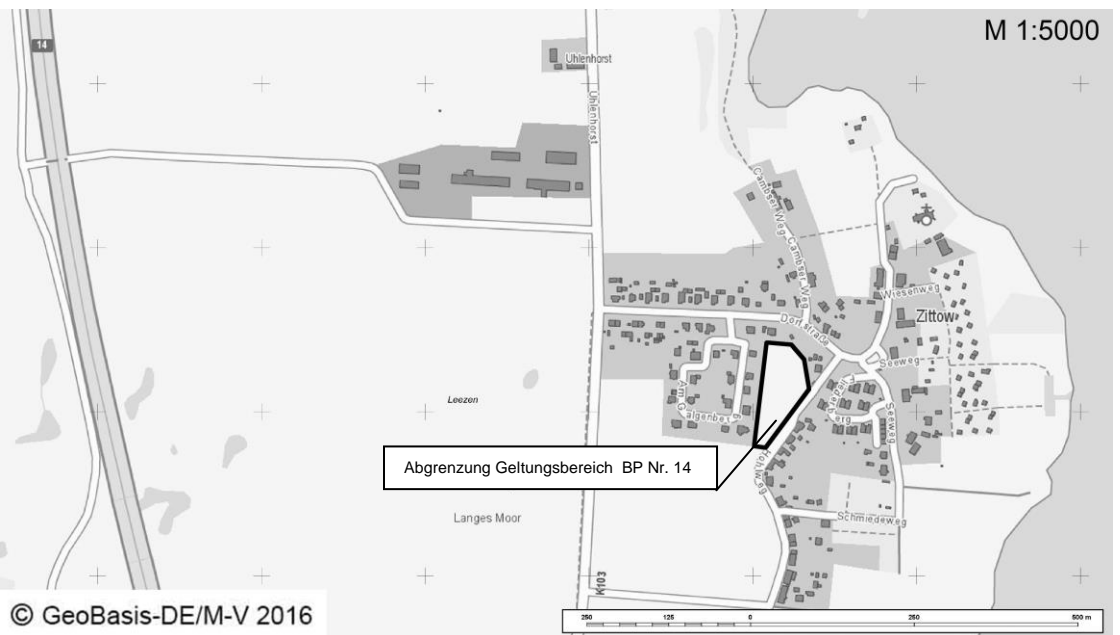
keine

Anlage/n:

Planzeichnung und Begründung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Langen Brütz trägt zum Entwurf des B-Planes Nr. 14 „Wohnbebauung nordwestlich Hohlweg“ im Ort Zittow der Gemeinde Leezen und deren Begründung keine Anregungen und Hinweise vor.



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

Entwurf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Leezen, den

Gehard Förster
Bürgermeister

Satzung über den

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Entwurfsfassung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Leezen

Vertreten durch Herrn Bürgermeister Gerhard Förster

Über Amt Crivitz

Schulsteig 4

19079 Banzkow

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Fischerbruch 8

18055 Rostock

Bearbeitung:

M.Sc. Nicole Raddatz

Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Dipl.-Ing. Peter Wagner

Rostock, den 28. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Begründung der Anwendung des § 13a BauGB und daraus resultierende Verfahrensgestaltung	4
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
3.1	Lage des Planungsgebietes	5
3.2	Kartengrundlage	5
3.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14	5
3.4	Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne	5
4	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Denkmalschutz	7
4.3	Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz	7
4.4	Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile	7
4.5	Gesetzlich geschützte Bäume	8
4.6	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	9
4.6.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	9
4.6.2	Die Satzung tangierende Planungen	9
5	Bestandsaufnahme	10
5.1	Topographie	10
5.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	10
5.3	Verkehrerschließung	10
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Löschwasserbereitstellung	12
6	Planung	13
6.1	Städtebaulich-funktionales Konzept	13
6.2	Begründung der Festsetzungen	13
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	13
6.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2.4	Verkehrerschließung	14
6.2.5	Ver- und Entsorgung	15
6.3	Örtliche Bauvorschriften	17
6.4	Zusammenfassende Darstellung naturschutzfachlicher Aspekte	17
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
6.6	Alternativprüfung Standort	20
7	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung	21
7.2	Kosten	21
8	Flächenbilanz	21

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ebenfalls eingehalten wird die in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens festgelegte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, bei der auch keine überschlägige Prüfung zum Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

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

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

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

3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3.1 Lage des Planungsgebietes

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

3.2 Kartengrundlage

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

3.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14

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

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

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

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

3.4 Überplanung bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden keine Teilbereiche bestehender Bebauungspläne überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Baugebiet Dorfstraße Zittow“ grenzt unmittelbar an die westliche Geltungsbereichsgrenze an. Eine räumliche Überschneidung der Geltungsbereiche (Überplanung) findet nicht statt.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

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

Gesamträumliche Entwicklung

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

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

Landwirtschaftsräume

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

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

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

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

Freiraumentwicklung, Ressourcenschutz Trinkwasser

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

Das Plangebiet selbst unterliegt jedoch keinem wasserrechtlichen Schutzstatuts.

Infrastrukturentwicklung

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

4.2 Denkmalschutz

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

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

4.3 Trinkwasserschutzzone, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz

Unmittelbar an den Hohlweg grenzt die festgesetzte Schutzzone III des Wasserschutzbereiches Zittow (MV_WSG_2335_02) an. Laut Darstellung im Kartenportal Umwelt des LUNG (letzter Abruf Mai 2016) überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 im südöstlichen Teilbereich mit der Schutzzone III des Wasserschutzbereiches MV_WSG_2335_02.

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

Die Schutzzone III wird in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

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

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

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

4.4 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

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

schungsfuß zum Hohlweg zu erkennen, welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im südlichen Abschnitt geht die Baumreihe in ein Weidengebüsch (*Salix spec.*) über.

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

4.5 Gesetzlich geschützte Bäume

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

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

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

Auch der restliche Baumbestand im Plangebiet, der weder nach § 18 noch nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Diese Bäume sind gesondert gekennzeichnet.

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

Baum-Nr. entspr. Plan/Entwurf	Deutscher Name	Lateinischer Name	Stammumfang in m	Kronenradius in m	Standort innerhalb Geltungsbereich BP 14 LEE	geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
1	Kulturapfel	Malus domestica	0,79	7,5	nein	nein
2	Gemeine Fichte	Picea abies	0,79	5,0	ja	nein
3	Gemeine Fichte	Picea abies	0,79	5,0	ja	nein

4	Weißtanne	Abies alba	0,79	5,0	nein	nein
5	Gemeine Fichte	Picea abies	0,63	4,5	nein	nein
6	Schwarzpappel	Populus nigra	2 x 0,65	7,0	ja	nein
7	Trauerweide	Salix alba ,Tristis'	1,42	10,0	nein	ja
8	Gemeine Fichte	Picea abies	0,95	6,5	ja	nein
9	Gemeine Fichte	Picea abies	0,63	6,0	ja	nein
10	Süßkirsche	Prunus avium	1,25	7,0	nein	ja
11	Hängebirke	Betula pendula	0,47	1,0	ja	nein
12	Gemeine Fichte	Picea abies	0,65	2,0	beim Ortstermin 03.06.15 nicht mehr da	nein
13	Gemeine Fichte	Picea abies	0,65	2,0	beim Ortstermin 03.06.15 nicht mehr da	nein

4.6 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.6.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

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

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

4.6.2 Die Satzung tangierende Planungen

Im Westen und Nordosten grenzt der rechtskräftige BP Nr. 3 „Baugebiet Dorfstraße Zittow“ an. Dieser dient der Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einfami-

liehnhäusern in offener Bauweise. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte auf den angrenzenden BP Nr. 3 „Am Galgenberg“ sind bei Erhalt und Schutz des querenden unterirdischen Leitungsbestands (Ab- und Niederschlagswasser) nicht abzusehen. Die aufgezeigte Wohnbauentwicklung des vorliegenden BP Nr. 14 führt die bestehende Wohnbebauung fort.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

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

5.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

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

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

Die Freifläche selbst ist als extensiv genutzt bzw. gepflegt einzustufen. Eine regelmäßige Mahd oder Weidenutzung scheint nicht (mehr) zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenzen, die zudem von einer geschnittenen Siedlungshecke markiert wird, scheint ein ca. 2-3 m breiter Streifen regelmäßig gemäht und partiell als Lagerfläche von Gartenmöbeln und –abfällen genutzt zu werden. Hier setzen sich zunehmend schnitt- und trittresistente Gräser und Kräuter durch. Ähnlich verhält es sich im nördlichen Bereich des Plangebiets. Die Fläche wird offensichtlich als Wendeplatz genutzt.

5.3 Verkehrserschließung

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

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

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Stromversorgung

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

Gasversorgung

Laut Auskunftsplan der HanseWerk AG vom 12.04.2016 befinden sich eine Gas-Niederdruckleitung (90 PE) im Bankettbereich der Straße „Am Galgenberg“ sowie eine Gas-Niederdruckleitung (125 PE) in der nordöstlich angrenzenden Dorfstraße. Im südlich angrenzenden Hohlweg verläuft im südlichen Bankettbereich ebenfalls eine Gas-Niederdruckleitung (PE 125).

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Telekommunikationsleitungen und/oder sonstige Anlagen zur Telekommunikation. Die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete sind alle hinreichend über das Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG erschlossen. Eine Erweiterung des Anlagenbestandes ist generell möglich.

Trinkwasser

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

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

Abwasser

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

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

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs (auf Höhe der südlichen Verbindung zum Galgenberg) verläuft eine Abwasserleitung (250 Stz) parallel zu einer Regenwasserleitung (vgl. folgender Absatz „Niederschlagswasser“). Diese Bestandsleitung ist zu schützen. Zu ihr sind Abstände nach DIN EN 805 einzuhalten.

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

Niederschlagswasser

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

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

Abfallentsorgung

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

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

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

5.5 Löschwasserbereitstellung

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

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen der angrenzenden Wohngebiete verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Es befindet sich je ein 80-er Unterflurhydrant im Hohlweg 12 und im Galgenberg 8, die die bereits bestehende, angrenzende Wohnbebauung mit Löschwasser versorgen.

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

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie des Zweckverbandes Schweriner Umland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

6 Planung

6.1 Städtebaulich-funktionales Konzept

Die in der zentralen Ortslage Zittow bestehende unbebaute Fläche, östlich des Neubaugebiets „Am Galgenberg“, soll durch Wohnbebauung ergänzt werden. Die städtebauliche Struktur auf dem Plangebiet orientiert sich an der östlichen Reihe der Wohnsiedlung Am Galgenberg. Sie ist als 2. Reihe-Bebauung konzipiert. Es ist die Bildung von 3 Grundstücken mit jeweils einer Fläche von ca. 2.000 bis 3.000 m² geplant. Grundgedanke ist, groß dimensionierte Grundstücke mit einem möglichst hohen Freiflächen- bzw. Grünanteil zu schaffen und somit dem lockeren Charakter der nahezu allseitig angrenzenden Wohnbebauung zu unterstreichen bzw. zu stärken.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Zulassung von nicht störenden Handwerksbetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden erfolgt in Anbetracht der dörflichen Struktur des Gesamorts, welcher noch neben dem Wohnen vorstehende Nutzungen in untergeordnetem Umfang aufzeigt. Diese mit dem Wohnen verträgliche und die Attraktivität des Standorts förderlichen ergänzenden Nutzungen sollen bewusst erhalten und im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben sowie der marktwirtschaftlichen Möglichkeiten weiter entwickelt werden. Aus gleichem Grund erfolgt die Festschreibung für die ausnahmsweise Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störender Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

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

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

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

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

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Die östliche Begrenzung der Baugrenzen nimmt den älteren, Baumbestand entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze auf. Um weiterhin eine möglichst ungestörte Entwicklung des als Feldhecke gesetzlich geschützten Baumbestandes zu ermöglichen, rückt die Baugrenze bis 10 m von dem Gehölzbestand ab.

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

6.2.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll von der Straße Am Galgenberg aus erfolgen, wobei die Grundstückszufahren direkt an die beiden östlich der Ringstraße bestehenden Stichwege anschließen.

Es ist geplant, die beiden nördlichen Grundstücke über den bestehenden nördlichen Stichweg (zwischen Flurstück 649 und 645) zu erschließen. Die bestehende Erschließungsstraße „Am Galgenberg“ wurde im Hinblick auf eine Erweiterung des Wohngebietes in östlicher Richtung hinreichend breit dimensioniert. (vgl. Begründung BP Nr. 3 Punkt 7 „Erschließung, Straßenräume“).

Das südliche Grundstück soll über den bestehenden südlichen Stichweg (zwischen Flurstück 648 und 636) erschlossen werden. Bisher wird dieser Weg von den Anwohnern primär für den fußläufigen Verkehr genutzt. Die Ausbaubreite des Stichweges lässt eine Nutzung zur Erschließung des Plangebiets, insbesondere vor dem Hintergrund des sehr geringen Nutzungsumfangs (1 Wohnhaus), dennoch zu. Zudem ist die Zuwegung notwendig, um den Anforderungen der Landesbauordnung MV vom 18.04.2006 § 5 und ergänzend dazu gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in Fassung von August 2008 umfassend gerecht zu werden.

Um eine verkehrstechnische Erschließung des nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 angrenzenden (gemeindeeigenen) Flurstücks 651 vorzubereiten, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zudem eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks von der Dorfstraße aus ist aufgrund der gegebenen topographischen Gegebenheiten (Böschung) nicht möglich.

Die Fahrbahnbreite der Verkehrsfläche beträgt >5 m und ist ohne separaten Gehweg als Wohnweg/Mischverkehrsfläche konzipiert. Aufgrund des anzunehmenden sehr geringen Verkehrsaufkommens ist die geplante Zufahrt entsprechend ihres Charakters als Wohnweg als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, welche nur mit Schrittgeschwindigkeit zu durchfahren ist (entspricht den Ge- und Verboten des Verkehrszeichens 325 der Straßenverkehrsordnung).

6.2.5 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasser / Abwasser / Niederschlagswasser

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

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

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

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll, soweit möglich, auf dem Grundstück genutzt / oder zur Versickerung gebracht werden. Falls dies (vollständig) nicht möglich ist, ist es vom Schmutzwasser getrennt abzuführen. Hierfür ist an die bestehende Regenwasserleitung im südlichen Plangebiet anzuschließen. Hierfür sind ggf. im weiteren Planungsverlauf Absprachen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen und entsprechend Verträge abzuschließen.

Telekommunikation

Für die telekommunikationstechnische Erschließung ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom bzw. eine Umverlegung der Leitung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Für nicht öffentliche Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Tech-

nik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Zukünftig wird die Abfallentsorgung für die neuen Baugrundstücke über die nördliche öffentlich gewidmete Stichstraße mit dazugehöriger Wendeanlage (mit dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) erfolgen. Die Müllbehälter werden im Lichtraum der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt. Damit ist eine geordnete Abfallentsorgung für die ergänzende Wohnbebauung gesichert.

Löschwasser

Es befinden sich innerhalb eines Radius' von 300 m (tatsächliche Wegstrecke) zwei 80-er Unterflurhydrant (Hohlweg 12 und Am Galgenberg 8), die bereits zur Sicherung des Löschwasserbedarfs für die bestehende, angrenzende Wohnbebauung genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der sehr geringen Anzahl von neuen Wohneinheiten (max. 3 WE) sowie der geplanten harten Bedachung und feuerbeständige Umfassung, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Löschwasserversorgungseinrichtungen hinreichend sind, um den Löschwasserbedarf der neu hinzukommenden Wohnbebauung mit zu decken.

Im Rahmen der Hochbaumaßnahmen ist eine weitere Abstimmung mit den zuständigen Versorgungseinrichtungen wie des Zweckverbandes Schweriner Umland und der örtlichen Feuerwehr zu führen.

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

Die äußere Erschließung des Plangebietes (Straßen) ist hinreichend bemessen, um von Löschfahrzeugen genutzt zu werden. Im Geltungsbereich des BP Nr. 6 wurde zudem im nördlichen Bereich, unmittelbar an die nördliche Zufahrt anschließend, eine Verkehrsfläche mit Wendeanlage festgesetzt, die das Vorfahren, Aufstellen und Wenden eines Löschfahrzeuges ermöglicht. Ein Löscheinsatz ist von hier aus für die geplanten Wohngebäude möglich.

Gasversorgung

Eine Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes (vgl. Punkt 7.4) zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabschein zu beantragen.

Stromversorgung

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann durch das netzbetreibende Unternehmen, bei entsprechender Erweiterung des Anlagenbestandes, sichergestellt werden. Zu gegebenen Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf schriftlich zu beantragen und Verträge zwischen den Vorhabenträger und dem Stromversorgungsunternehmen abzuschließen.

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

6.3 Örtliche Bauvorschriften

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

6.4 Zusammenfassende Darstellung naturschutzfachlicher Aspekte

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

- maximal festgesetzte Grundfläche < 20.000 m² und
- Vorbereitung eines Vorhabens, das nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt

werden erfüllt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Plangebiet mit 0,12 festgesetzt. Bei einer Wohnbaufläche von ca. 7.592 m² ergibt sich eine maximale Grundfläche von ca. 911 m² (zzgl. Nebenflächen maximal 1.367 m²), plus Verkehrsfläche (534 m²).

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

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

1. erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt entstehen,
2. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG beeinträchtigt werden,
3. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten sind,

4. umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten sind,
5. erhebliche Emissionen vermieden werden können bzw. der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet werden kann,
6. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gesichert werden kann,
7. den Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen (insb. Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) nicht widersprochen wird,
8. die Immissionsgrenzwerte zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht überschritten werden und
9. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Ziffern 1, 3 und 4 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen vermuten lassen.

Zu 1: Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft, Biologische Vielfalt sowie dem Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da mit der Umsetzung der Planinhalte lediglich geringe Neuversiegelungen (max. 1.901 m² gem. GRZ und Verkehrsfläche) einhergehen. Somit sind Biotopbeeinträchtigungen mit Totalverlust auf einen sehr geringen Teilbereich des Plangebietes beschränkt. Es ergeben sich weder maßgebliche Eingriffe in das Bodengefüge noch sind erhebliche Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes (Reduzierung der Grundwasserneubildung) zu erwarten. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass die Befestigung von Zufahrten und –wegungen sowie Stellplätze (auf den Grundstücken) ausschließlich mittels nicht vollständig versiegelnden Materialien zu erfolgen hat, trägt zusätzlich zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden bei.

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

Die wertvolleren Gehölzbestände, die ggf. für die Avifauna und/oder Fledermäuse als Lebensraumstrukturen von Bedeutung sein können, wie der ältere Einzelbaumbestand und oder die gesetzlich geschützte Baumreihe entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, werden dauerhaft erhalten. Somit können Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auf den nicht zu vermeiden Totalverlust von teilweise extensiv gepflegten Grün- bzw. Freiflächen im Bereich der überbaubaren Flächen reduziert werden. Das sich in diesem Bereich gesetzlich geschützte Arten, insbesondere Bodenbrüter (Avifauna) angesiedelt haben, die durch die Umsetzung der Planinhalte erheblich beeinträchtigt werden, ist aufgrund der bestehenden anthropogenen Einwirkungen sowie des wahrscheinlichen Prädatorendruck (freilaufende Hunde und Katzen aus den angrenzenden Wohngebieten) faktisch auszuschließen.

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

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

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

Zu 3. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da mit der Umsetzung der Planinhalte eine Verbesserung der Wohnsituation in der Gemeinde einhergeht. Die sehr großzügig geschnitten Grundstücke (2.000 m² bis 3.000 m²) lassen eine sehr lockere Wohnbebauung zu. Aufgrund des sehr geringen Umfangs der Wohnbebauungsergänzung (3 WE) ist zudem keine erhebliche Zunahme von verkehrsbedingten Immissionen zu erwarten (vgl. Punkt 5).

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

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

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

Zu 5 und 8: Dass die Orientierungswerte für das WA, insbesondere was die Gewerbeimmissionen angeht, eingehalten werden können ist dahingehend abzuleiten, als dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine Gewerbe- oder Industriegebiete mit einem erhöhten Emissionspotentials befinden. Zittow wird vorwiegend durch Wohnsiedlungsflächen (Einzelhausbebauung) geprägt. Die einzige wesentliche Emissionsquelle stellt die westlich des Plangebietes ca. 1,5 km entfernt verlaufende Autobahn A 14 dar. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine ergänzende Wohnbebauung handelt und sich zwischen dem Plangebiet und der Autobahn u.a. die Wohnbebauung „Am Galgenberg“ mit Großgrünbestand befindet, die eine abschirmende Wirkung aufweist, ist nicht mit erheblichen Vorbelastungen zu rechnen.

Aufgrund des begrenzten Umfangs des Projekts ist bei Umsetzung der Planinhalte nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrs- und Immissionssituation im bestehenden Wohngebiet zu rechnen. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen

und/oder Abwässern wird durch das bestehende Entsorgungssystem bzw. dessen teilweisen Ausbau gesichert.

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

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

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

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

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

6.6 Alternativprüfung Standort

Laut Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan hat sich die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Leezen primär auf den Hauptort Leezen zu konzentrieren. Hierfür wurden insbesondere im Norden und Süden des Dorfgebietes sowohl Reine als auch Allgemeine Wohngebiete (WR bzw. WA) ausgewiesen. Den sonstigen Ortsteilen der Gemeinde Leezen und somit auch Zittow, wird jedoch eine angepasste, bauliche Erweiterungsmöglichkeit der Wohnbebauung eingeräumt (Eigenbedarf). Im Falle des Ortes Zittow ist eine Stärkung bzw. Weiterentwicklung des Zentrums (Rondell mit Kriegerdenkmal) vorgesehen. Hier wurden seinerzeit die bestehenden Wohnnutzungen als Wohnbauflächen (W) bzw. Wohngebiete (WA) dargestellt.

Da das Plangebiet eine Teilfläche des im wirksamen FNP dargestellten und inzwischen großteils baulichen umgesetzten WA-Gebietes ist, und die eigentumsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung einer Wohnbauentwicklung nunmehr gege-

ben sind, ist eine detailliert Prüfung von Alternativstandorten nicht zwingend notwendig.

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

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Infrastrukturversorgung und die Umgebung

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

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

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

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

7.2 Kosten

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

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

8 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	7.619
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	507
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Erhalt einer Baumreihe, die als Feldgehölz geschützt ist	879
gesamt	9.005