

Gemeinde Dabel

Vorlage - Nr.: BV-372/2021
Datum: 13.12.2021
Vorlageart: Beschlussvorlage

Betr.: Satzungsbeschluss für den B-Plan Nr. 7 "Wohngebiet Straße der DSF" der Gemeinde Dabel als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 A BauGB

Beteiligte Gremien:
Sitzungsdatum Gremium
Gemeindevertretung Dabel

1. Zuständige/federführende Abt.

Amt für Bau und Liegenschaften

2. Mitwirkende Ämter:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabel beschließt auf der heutigen Sitzung den B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet Straße der DSF“ der Gemeinde Dabel als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 A BauGB. Die Begründung wird gebilligt.

Begründung:

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen u. Hinweise der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt. Bürger haben keine Anregungen u. Hinweise während der Offenlage abgegeben. Die Planzeichnung u. die Begründung des B-Plans Nr. 7 „Wohngebiet Straße der DSF“ der Gemeinde Dabel werden gebilligt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag	

Anlagen:

B-Plan Nr. 7 Planzeichnung
B-Plan Nr. 7 Begründung

SATZUNG DER GEMEINDE DABEL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "STRASSE DER DSF" nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan der Gemeinde Dabel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am rechtskräftig.

Dabel, Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung am 10.10.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 7 „Straße der DSF“ in Dabel beschlossen.

Dabel, Der Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dabel, Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am durchgeführt.

Dabel, Der Bürgermeister

5. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde am durchgeführt.

Dabel, Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 02.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dabel, Der Bürgermeister

1. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dabel, Der Bürgermeister

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

Dabel, Der Bürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kataster- und Vermessungsamt

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dabel, Der Bürgermeister

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

Dabel, Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dabel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Dabel, Der Bürgermeister

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

Dabel, Der Bürgermeister

2. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dabel ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Dabel, Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



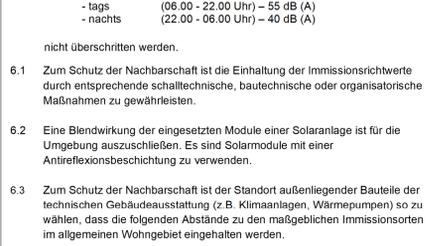
PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BAU NVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
 - WB Besonderes Wohngebiet § 4a Bau NVO
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BAU NVO
 - GRZ Grundflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - GFZ Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAU NVO
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche**
- Fußgängerbereich**
- Verkehrsbenutzter Bereich**
- Einfahrt**
- Einfahrtbereich**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
 - Abfall
- GRÜNLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Spielplatz
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Anpflanzung: Erhaltungs: Fällung:
 - Bäume Bäume Bäume
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z.B. 84)
 - Flurstücksgrenze geplant
 - 30 m Waldgrenze
 - Höhenfestpunkt
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER** vorhandene Bauanlage
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Trinkwasserleitung Bestand (nachrichtlich)
 - Trinkwasserleitung Stilllegung (nachrichtlich)
 - Schmutzwasserleitung Bestand (nachrichtlich)
 - Schmutzwasserleitung Stilllegung (nachrichtlich)
 - Schutzstreifen Trink-/ Schmutzwasserleitung

TEXT (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 1. Abschnitt)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Für die Höhe der baulichen Anlagen werden Firsthöhen als Höchstmaß über NN festgesetzt.
 - Versorgungsanlagen und -leitungen**
 - Alle notwendigen Versorgungsanlagen und -leitungen sind in den öffentlichen Erschließungsflächen zu errichten bzw. zu verlegen.
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
 - Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht oder es ist über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.
 - Alle Abwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen mit Anschluss an das öffentliche Abwassernetz verlegt.
 - Grünflächen**
 - Die öffentlichen Grünflächen sind mit Wildrasen grün anzulegen.
 - Lärmschutzmaßnahmen**
 - Immissionsschutz Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Aa) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 - 22.00 Uhr) – 55 dB (A)
 - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) – 40 dB (A)
 nicht überschritten werden.
 - Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische oder organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
 - Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,8	15,6	22,2



Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,8	15,6	22,2

- Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleinere und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010) sind einzuhalten.
- Hinweise:**
 - Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG)
 - Sollten sich Immissionsbelastungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
- Naturschutz:**
 - Bodenveränderungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschuttmatten vorzusehen.
 - Befestigte Flächen sind soweit wie möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf unge reinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
 - Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tietbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
 - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

- Naturschutz:**
 - Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. oder außerhalb dieser Zeit nur nach fachkundiger Kontrolle der Gehölze auf Nistplätze durchgeführt werden.

- Bodenschutz**
 - Auflagen:**
 - Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzusprechen.
 - Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.
 - Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
 - Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
 - Bodenmieten sind nicht zu befahren.
 - Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA* zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.
 - Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.
 - Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
 - Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlichen Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wieder herzustellen.
 - Hinweise:**
 - Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.
 - Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der boden-schutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässung, Verdichtung, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss des Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.
- Begründung:**
 - Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

- Abfallwirtschaft**
 - Die Verkehrsflächen sind nach den Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen- und Wendeanlagen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGVU Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) herzustellen.
 - Der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim (öffentlich-rechtlicher Versorgungsträger) ist, insbesondere der Verkehrsflächen Erschließung, in den Planungsprozess einzubinden.

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

- Hinweise**
 - Die vorhandene Straße der DSF bleibt im Bestand erhalten. Die Baufelder 1 und 2 sind durch private Verkehrsflächen mit Anbindung an die bestehende Straße zu erschließen
 - Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße L 16. Neue öffentliche Straßen für die innere Erschließung sind gem. § 7 Abs. 1 bis 3 StrVG zu widmen.

- Bodenkmalpflegerische Hinweise**
 - Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem § 11 Abs. 1 DSchG M-V unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege im unveränderten Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
 - Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

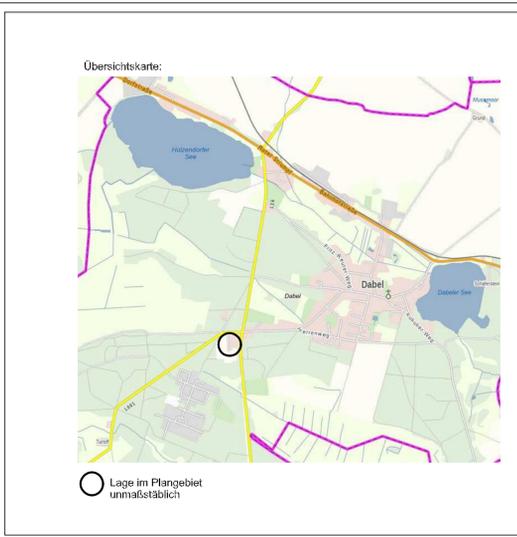
- Abwasser / Niederschlagswasser / Löschwasser / Trinkwasser**
 - Auflagen:**
 - Schmutzwasserentsorgung
 - Alle Schmutzwasser Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind weitere Abstimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke erforderlich.
 - Löschwasserentsorgung:** Die Löschwasserentsorgung (Grund- und Gebäudeschutz) ist gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 durch die Gemeinde sicherzustellen.
 - Sonstiges: Nördlich des Baufeldes 3 befindet sich eine Baumreihe. Ein Mindestabstand von 2,50 m ist zwischen Leitung und Stammachse des Baumes gemäß DVGW Merkblatt GW 125 bzw. DWA Merkblatt M-162 einzuhalten. Bepflanzungen von Trink- und Abwasserleitungsstrassen mit starkwüchsigen Gehölzen sind nicht zulässig.
 - Vertragliche Regelung:** Zwischen dem Erschließungsträger sowie dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der schmutz- und trinkwassertechnischen Erschließung des B-Plans abzuschließen.

Dabel, d. Der Bürgermeister/Unterschrift

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2020 (Art. 10 G vom 8. August 2020), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dabel "Straße der DSF", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Dabel, d. Der Bürgermeister/Unterschrift



Satzung:	09.12.2021
Entwurf:	29.06.2021

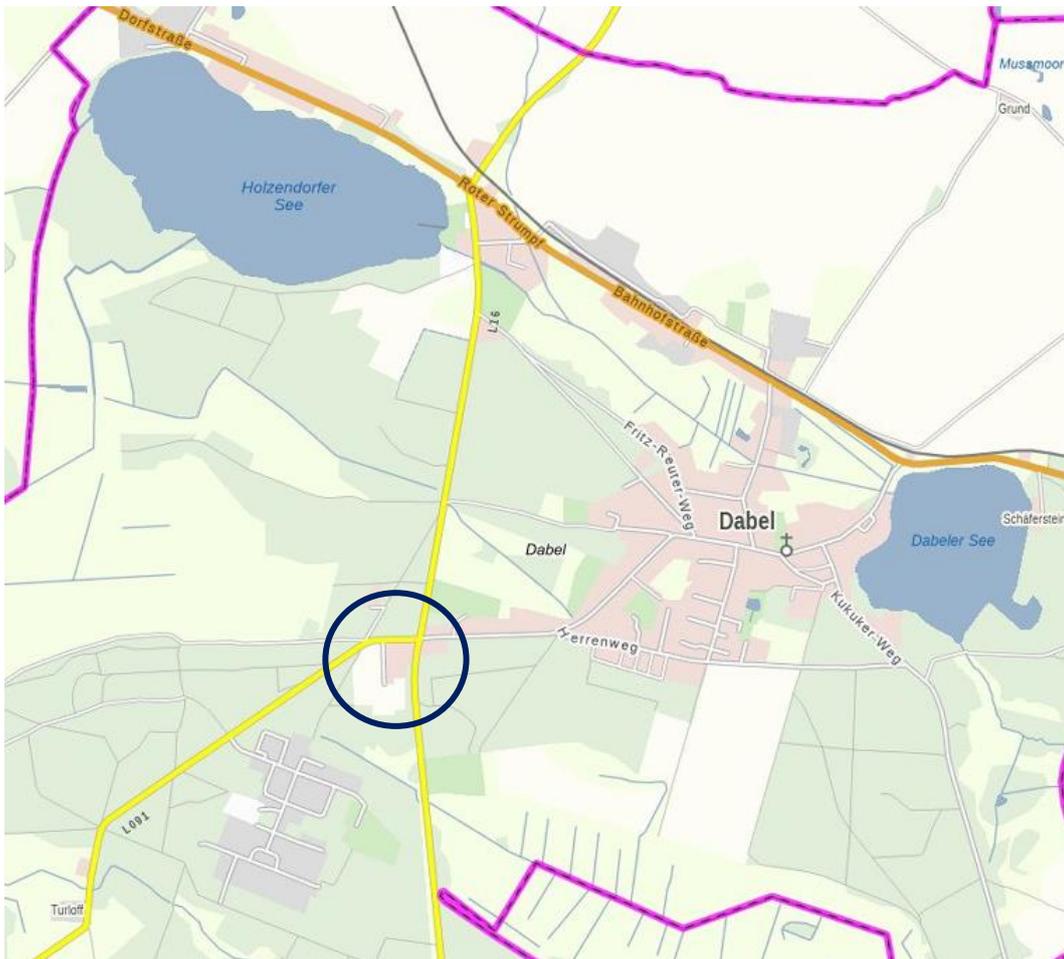
Gemeinde Dabel
Satzung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet Straße der DSF"

Auftraggeber: OMMO GmbH & Co. KG
 Straße der DSF 27
 14606 Dabel

Auftragnehmer: Ingenieurbüro
 Seestraße 2a
 19555 Plaß am See
 Nord-Vorpommern

Mitglied: 11020

Gemeinde Dabel



Satzung für den Bebauungsplans Nr. 7

“Straße der DSF“

Gemeinde Dabel

Begründung

Satzung

09. Dez. 2021

Gemeinde Dabel
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 7 „Straße der DSF“ der Gemeinde Dabel

Auftraggeber: QMMO Vermögensverwaltungs GmbH & Co KG
vertreten durch Herrn Willem de Vos
Straße der DSF 27
19406 Dabel

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH
vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Inhalt

1.	Allgemeines	4
1.1	Vorbemerkungen.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsgrundlagen	5
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsziel	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5.	Umweltbericht.....	7
6.	Waldumwandlung	7
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2	Bauweise	8
7.3	Verkehrerschließung	9
7.4	Technische Ver- und Entsorgung	9

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

In dem ehemaligen Wohngebiet in der Straße der DSF wurden nach Nutzungsaufgabe der Gebäude durch die Vorbesitzer alle entlang der Straße stehenden Wohnblocks sowie der Wohnblock an der L091 zurückgebaut. Drei Gebäude wurden weiter genutzt. Die Nutzung des Wohnheims wurde in der Zwischenzeit aufgegeben. In einem Teil des ehemaligen Schullandheims befindet sich die Kindertagesstätte "Kunterbunt" mit einer bestehenden Betriebserlaubnis. Hierfür wird das Gebäude brandschutztechnisch ertüchtigt. Für das Gebäude des Schlecker-Marktes wurde eine Sondergenehmigung zur Nutzung als Zustellstützpunktes der DHL erteilt.

Das gesamte Wohngebiet ist voll erschlossen und liegt in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die noch bestehenden Gebäude wurden durch den Vorhabensträger erworben.

Die Gemeinde Dabel beabsichtigt in Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Anliegergrundstücke im Wohngebiet an der Straße der DSF ein Wohnbaugebiet zu entwickeln. Für das Gebiet existiert derzeit kein Baurecht. Um das Vorhaben zu verwirklichen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierfür hat die Gemeinde mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Gemeinde von allen anfallenden Kosten freistellt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) die zuletzt durch den Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL

2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2253) geändert worden ist.

- d) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590)

1.3 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dabel hat auf ihrer Sitzung am 10.10.2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 7 „Straße der DSF“ in 19406 Dabel gefasst.

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Entwurf zum Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Dabel, Flur 7, die Flurstücke 79, 80, 81, 82, 83, 84 und 85.

Das Plangebiet wird im Norden und im Osten von der Straße Dabel – Wamckow (L 91), im Westen von der Straße Dabel – Hohen Pritz und im Süden von Waldflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Fläche beträgt ca 5 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

3. Planungsziel

Die Gemeinde Dabel hat sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zu einem modernen und wirtschaftsstarke Lebensraum entwickelt.

Eine sehr gut ausbebaute Infrastruktur, wie das modernisierte Straßennetz oder die vergleichsweise gute Anbindung an das Internet, haben die Ansiedlung von über 100 Gewerbetreibende auch ohne Gewerbegebiet begünstigt. Verbunden damit hat sich das Angebot an regionalen Arbeitsplätzen ebenfalls kontinuierlich erhöht, so dass relativ viele junge Leute die Gemeinde nicht verlassen mussten. Zudem liegt Dabel im „Pendlerbereich“ zu Städten wie Schwerin, Rostock, Wismar, Lübeck und Hamburg.

Die Bemühungen, die Gemeinde auch als Wohnort für Senioren attraktiv zu machen, wurde durch zahlreiche private Träger der Altenpflege unterstützt.

Die Gemeinde bietet zudem mit der Grundschule und zwei Kindertagesstätten ideale Bedingungen für junge Familien.

Diese günstigen Umstände führten dazu, dass der Bedarf an Wohnraum, dabei vorwiegend mit dem Wunsch nach Eigentum, stetig anstieg.

Die Ressourcen zur Deckung dieses Bedarfs sind jedoch nahezu erschöpft. Daher plant die Gemeinde ein Wohngebiet an der Straße der DSF zu etablieren.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ist die Gemeinde Dabel ein Siedlungsschwerpunkt in einem Tourismusentwicklungsraum. Danach soll die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf ausgerichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Dabel. Es wird im Norden und im Osten von der Straße Dabel – Wamckow (L 91), im Westen von der Straße Dabel – Hohen

Pritz und im Süden von Waldflächen begrenzt. Die Gemeinde Dabel besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Planfläche als Wohnbaufläche ausweist. Mit der Wohnbauflächendarstellung im F-Plan entfällt die Genehmigungspflicht des B-Plans. Der B-Plan wird nach Satzungsbeschluss und erforderlicher Ausfertigung ortsüblich bekannt gemacht.

5. Umweltbericht

Die Gemeinde Dabel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Waldumwandlung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Straße der DSF“ befinden sich Flächen, die durch das Forstamt Gädebehn als Waldfläche festgestellt worden ist. Hiervon ist insbesondere das Baufeld 2 betroffen.

Waldflächen sind gem. § 2 Abs. 1 LWaldG jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Die Bestockung ist vornehmlich durch Sukzession entstanden.

Die im Bebauungsplan befindlichen Waldflächen sollen teilweise aus dem Wald entnommen und als Wohngebietsflächen genutzt werden.

Für die Umwandlung der Waldflächen wurde ein Antrag auf forstrechtliche Genehmigung bei dem Forstamt Gädebehn gestellt und die Größe der Ersatzaufforstungsfläche abgestimmt. Die entstehende Wohngebietsfläche beträgt ca 2.670 m². Die übrigen Flächen des Waldgebietes werden nach Entfernung der Altlasten als ca 1 ha Grünfläche hergestellt.

Die Waldumwandlungsfläche beträgt 17.404 m². Für die bestehende Waldfläche wurden 38.463 Waldpunkte ermittelt. Daraus ergibt sich eine Ersatzaufforstungsfläche von 22.092 m².

Die Ersatzaufforstung wird auf den Flächen der Gemeinde Dabel, Gemarkung Dabel, Flur 7, Flurstück 32 durchgeführt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird der östliche Teil des Plangebiets gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der westliche Teil mit seiner vorhandenen Bebauung, bestehend aus einem DHL Zustellstützpunkt, einer Kindertagesstätte und einem mehrgeschossigen Wohnblock, wird aufgrund der vorhandenen Bebauung gemäß § 4a BauNVO als besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Entsprechend dem Planungsziel wird die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,3 und in den Besonderen Wohngebieten auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 1,2 und in den Besonderen Wohngebieten auf 1,6 festgesetzt.

Für die Wohngebiete wird die Firsthöhe als Höchstmaß über NN festgesetzt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden zur Erschließung des Wohngebietes genutzt und entsprechend erweitert. Auf der Verkehrsfläche werden zusätzlich Stellplätze für das Wohngebiet angeordnet.

7.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Vorhabengebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude und Anlagen möglich.

Notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z.B. Einhausungen von Abfallbehältern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist gesichert. Sie erfolgt über die Landstraße L16. Neue öffentliche Straßen für die innere Erschließung sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG der Gemeinde zu widmen. Die Nutzung von Privatstraßen ist durch Eintragung von Rechten zu sichern.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die von Norden nach Süden verlaufende Trinkwasserleitung versorgt. Zur Herstellung der Baufreiheit auf Baufeld 3 ist die über das westliche Grundstück verlaufende Trinkwasserleitung stillzulegen. Hierzu sind die nach Nordwest verlaufenden Versorgungsleitungen umzuschließen sowie der Versorgungsstrang am vorhandenen Betriebshydranten zwischen Haus Nr. 27 und 29 zu trennen.

Die Grundstücke des Baufeld 3 werden über die nördliche Privatstrasse erschlossen. Für die öffentliche Erschließung über die Privatstraße werden für die neu zu verlegenden Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des WAZ festgesetzt.

Die Kosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

Schmutzwasserentsorgung:

Alle Schmutzwasser Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

Die mittig über das Baufeld 1 verlaufenden Kanäle werden außer Betrieb gesetzt. Die im südlichen Teil des Baufeldes 1 und von Norden nach Süden verlaufende Schmutzwasserkanäle werden einschließlich des Schutzstreifens mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des WAZ festgesetzt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers des Baufeldes 1 wird der öffentliche Schmutzwasserkanal nach Norden verlängert. Die hinteren Grundstücke werden über Schmutzwassergrundstücksanschlüsse mit Übergabeschächten über die Privatstraßen erschlossen.

Das Baufeld 2 wird schmutzwassertechnisch über den vorhandenen Freigefällekanal erschlossen. Der im Baufeld gelegene Kanalbestand wird außer Betrieb genommen.

Die Kosten werden durch den Erschließungsträger getragen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind weitere Abstimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke erforderlich.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V – BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 durch die Gemeinde sicherzustellen.

Entsprechend Brandschutzbedarfsplan für das Amt Sternberger Seenlandschaft vom 01.12.2020 ist mit den vorhandenen Standorten der Feuerwehr ist eine hinreichende Abdeckung des Amtsgebietes möglich.

Sonstiges:

Nördlich des Baufeldes 3 befindet sich eine Baumreihe. Ein Mindestabstand von 2.50 m ist zwischen Leitung und Stammachse des Baumes gemäß DVGW Merkblatt GW 125 bzw. DWA Merkblatt M-162 einzuhalten. Bepflanzungen von Trink- und Abwasserleitungstrassen mit starkwüchsigen Gehölzen sind nicht zulässig.

Vertragliche Regelung:

Zwischen dem Erschließungsträger sowie dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH ist

ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der schmutz- und trinkwassertechnischen Erschließung des B-Plans abzuschließen.