



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1

der Stadt Wittenburg

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand:
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand:
Februar 2021

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Auftraggeber:
Stadt Wittenburg
Die Bürgermeisterin
Molkereistraße 4
19243 Wittenburg



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass/Planungsziel**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Ordnungswidrigkeiten**
- 6. Lärmtechnische Untersuchung**
- 7. Faunistische Potentialanalyse und Artenschutz**
- 8. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale**
- 9. Bodenschutz**
- 10. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**
- 11. Munitionsfunde**
- 12. Versorgungsleitungen**
- 13. Landschaftsschutzgebiet**
- 14. Bahnstrecke Hagenow-Land bis Zarrentin**
- 15. Ausfertigung**

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Zur Beseitigung der Industriebrache der ehemaligen Milchkonservenfabrik (MKF) und der damit erforderlich gewordenen Neuordnung wurde durch die Stadt Wittenburg das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg ist seit dem 04.12.1997 rechtskräftig.

Im nordöstlich festgesetzten Mischgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg sind Nutzungen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch zulässige Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Pkt.7 BauNVO und zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Pkt.8 BauNVO. Die Größe der Einzelhandelsflächen ist im Einzelfall auf unter 1000qm Geschoßfläche bzw. auf 700qm Verkaufsfläche begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg ist eine Vergrößerung bzw. Erweiterung der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche des Discounters auf maximal 1.200 qm vorgesehen. Für diesen Bereich erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes, die restliche Fläche des ausgewiesenen Mischgebietes wird Urbanes Gebiet. Auf die mögliche Festlegung von bestimmten Nutzungen auf verschiedenen Ebenen wird verzichtet, obwohl sich die gewerblichen Flächen, Einzelhandelsflächen sowie die Geschäfts- und Büroflächen im Wesentlichen im Erdgeschoss befinden. In den darüber liegenden Geschossen sind in der Regel Wohnungen vorhanden. Da sich aber einige Geschäftsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe auf zwei Geschossen befinden, wird auf eine Festlegung in dem Fall verzichtet. Die in § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Vergnügungsstätten und Tankstellen bleiben ausgeschlossen.

Im nordwestlich ausgewiesenen Sondergebiet wurde Ende der 90er Jahre das Altenpflegeheim der Caritas fertiggestellt. Die getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Festsetzungen im südöstlich liegenden Mischgebiet bleiben unverändert bestehen. Es erfolgt hier nur eine Anpassung der Baugrenze im nordwestlichen Bereich für den geschützten Wallnussbaum.

Das westlich der Straße Bürgermeister-Ahrens-Ring und nördlich der Molkereistraße festgesetzte Mischgebiet wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen altengerechte Wohnungen mit Betreuung entstehen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Die unter Pkt. 5 aufgeführte ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen bleibt ausgeschlossen.

Im südwestlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird die Ausweisung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 nicht geändert. Hier werden nur planungsrechtliche Festsetzungen angepasst.

In der Planzeichnung wurden die Festsetzungen für die zu erhaltenden und die anzupflanzenden Bäume sowie für die gemäß der faunistischen Potentialanalyse und Artenschutzprüfung erforderliche Heckenpflanzung geprüft und aktualisiert.

Auf dem Flurstück 9/8 der Flur 23, nördlich des Bürgermeister-Ahrens-Rings, ist eine Sammelwerbeanlage zulässig.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000, dem Text (Teil B) und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes für die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg geänderten Gebietsausweisungen erfolgt im laufenden Bauleitplanverfahren zum Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Wittenburg.

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat am 22. Mai 2019 beschlossen, für das Gebiet westlich der Straße „Vor dem Steintor“, südlich der „Wasserstraße“ bzw. der Straße „Am Wall“, nördlich der privaten Gartenanlage und östlich der „Kastanienallee“, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S.102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106).

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren nach § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei der Bebauungsplanänderung der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und soll einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vorbeugen.

Es wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

4.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird durch den Abwasserzweckverband Sude-Schaale entsorgt.

4.3 Niederschlagswasser

Das Ingenieurbüro Dänekamp und Partner hat eine hydraulische Berechnung für die Regenwasserleitung durchgeführt. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass das Leitungssystem das Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch Versickerung. Ist dies nicht möglich, sind Grundstückseigentümer/Bauherren verpflichtet, die Einleitung des Niederschlagswassers in Abstimmung mit der Stadt Wittenburg in die Regenentwässerung der Stadt Wittenburg durch geeignete Maßnahmen zu drosseln.

4.4 Brandschutz / Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Die Löschwasserversorgung ist gesichert mit einem Vertrag über die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadt Wittenburg und der angeschlossenen Ortsteile mit dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

4.5 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die WEMAG AG sichergestellt.

4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die HanseGas GmbH sichergestellt.

4.7 Telekommunikation

Die Stadt Wittenburg ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Vom Büro M+O Immissionsschutz wurde eine Lärmtechnische Untersuchung, Projektnummer 20-518, Stand 12. Mai 2020, durchgeführt. Nachfolgend ist die Auswertung der Ergebnisse aus dem Gutachten aufgeführt.

Auswertung Verkehrslärm

Urbane Gebiete werden in den aktuellen Fassungen der DIN 18005 und der 16. BImSchV nicht berücksichtigt. Wir behandeln das urbane Gebiet im Folgenden in Bezug auf die Beurteilung des Verkehrslärms aufgrund der örtlichen Begebenheiten wie ein Mischgebiet.

An den Bebauungen im urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an allen Immissionsorten eingehalten. An der Bebauung im Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) und 50 dB(A) nachts tags eingehalten, jedoch nachts an der Ostfassade um 4 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden jedoch ausnahmslos an allen Bebauungen im Plangebiet eingehalten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden auf den berechneten Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten. Auch auf den berechneten Flächen im Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sicher eingehalten.

Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm erforderlich.

Auswertung Gewerbelärm ohne Lärmschutz

Nach der Berechnung der Gebäudelärmkarten wurden von uns Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an den Bebauungen innerhalb des Plangebiets im urbanen Gebiet als auch außerhalb des Plangebiets an der Wohnanlage für betreutes Wohnen festgestellt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden dabei für das urbane Gebiete tags von 63 dB(A) um 3 dB aufgrund der Geräusche vom Einkaufswagenstapel und an der Wohnanlage welches als allgemeines Wohngebiet zu behandeln ist tags von 55 dB(A) um 3 dB aufgrund der Geräusche aus der Anlieferung überschritten. Es wurde daher vor der Betrachtung der Rasterlärmkarten eine Einhausung des Einkaufswagenstapels sowie eine 2 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung im Modell berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Berechnungen des Gewerbelärms mit den genannten Lärmschutzmaßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen

Nachts wurde keine Betrachtung der Spitzenpegel durchgeführt, da nur die TGA des Penny-Markts nachts Schall emittiert und für diese keine herausragenden Spitzenpegel berücksichtigt wurden.

Auswertung Gewerbelärm mit Lärmschutz

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen, werden sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts als auch an der Bebauung im urbanen Gebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vollumfänglich eingehalten. An der Bebauung im Mischgebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ebenfalls sicher eingehalten, jedoch kommt es zu Überschreitungen der TA Lärm Immissionsrichtwerte an der südwestliche Ecke der gerechneten Fläche im Mischgebiet. Dies ist auf die Nähe zur Werkstatt, welche wir als Vorbelastung berücksichtigt haben zurückzuführen. Da die Überschreitungen jedoch sehr gering sind und der Ansatz für die Werkstatt zur sicheren Seite gewählt wurde (Abstrahlung über offenes Hallentor) sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Penny-Markt erforderlich. Auch die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm von 85 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten, 90 dB(A) in Mischgebieten und 93 dB(A) in urbanen Gebieten werden ausnahmslos eingehalten.

Außerhalb des Plangebiets konnten sowohl an den Gebäuden nördlich und östlich des urbanen Gebietes als auch an der Wohnanlage für betreutes Wohnen ebenfalls keine Überschreitungen sowohl der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm festgestellt werden.

Neben den bereits berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen sind somit keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm bzw. den Penny-Markt erforderlich.

Fazit

Es wurden die Einwirkung des erweiterten Verbrauchermarktes und der umliegenden Betriebe auf die vorhandenen und geplanten Wohnbebauungen und Wohngebiete geprüft und beurteilt. Zusätzlich sind eine Untersuchung und Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms und eine Einschätzung der Verkehrslärmänderung vorgenommen worden.

Außerhalb des Plangebiets konnten sowohl an den Gebäuden nördlich und östlich des urbanen Gebietes als auch an der Wohnanlage für betreutes Wohnen ebenfalls keine Überschreitungen sowohl der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm festgestellt werden. Neben den bereits berücksichtigten Lärmschutzmaßnahmen sind somit keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm bzw. den Verbrauchermarkt erforderlich.

In Bezug auf den Gewerbelärm werden nach Berücksichtigung der Lärmtechnischen Untersuchung beschriebenen Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des B-Plangebiets die Immissionsgrenzwerte und auch die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm vollumfänglich eingehalten. Die für den Verbrauchermarkt vorzusehenden Maßnahmen sind zum einen eine nur nach Osten hin geöffnete bodentiefe Einhausung des Einkaufswagenstapels sowie eine 2 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung. Die Lage der berücksichtigten Lärmschutzwand kann dem Gutachten entnommen werden. Zudem wurde in den Berechnungen eine Einhausung der TGA des Verbrauchermarkts, wie bereits geplant, berücksichtigt. Eine genaue Dimensionierung und Festsetzung der Lärmschutzwand und der Einhausung der TGA kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Verbrauchermarkts erfolgen. In Bezug auf den Verkehrslärm werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch sicher eingehalten. Eine Prüfung der Verkehrslärmänderung aufgrund eines verstärkten Kundenaufkommens nach der Erweiterung des Verbrauchermarktes bzw. aufgrund der neuen Wohngebiete wurde in dem Gutachten nicht rechnerisch geprüft. Eine Berücksichtigung der Verkehrslärmänderung ist jedoch nach der TA Lärm erst dann relevant, wenn sich der Beurteilungspegel einer Tageszeit um 3 dB erhöhen würde, oder die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten würden. Beides ist vorliegend nicht der Fall. Eine Erhöhung eines Beurteilungspegels um 3 dB würde nur bei einer Verdopplung der Verkehrsmenge erfolgen, was nach der Erweiterung nicht zutreffen wird. Somit ist eine genauere Betrachtung der Verkehrslärmänderung nicht erforderlich.

Zusätzlich sind nachstehende Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen Wohn- und Mischbauflächen

1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flächen zur Entwicklung von Wohnbau- sowie Mischbauflächen ausgewiesen werden, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) 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.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 d) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem

Mischgebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im **allgemeinen Wohngebiet** eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe 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	10,9	15,6	22,2

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im **Mischgebiet** eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0	0	0,3	0,6	1,1	1,7	2,6	3,9	5,9	8,6	12,3

6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise Wohn- und Mischbaubaufflächen:

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

3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.

Auflagen urbane Bauflächen:

1. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung von urbane Bauflächen ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebiets maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 c) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem urbanen Gebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 63 dB (A)
- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet tags und nachts gewährleistet ist.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise urbane Bauflächen:

1. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor

schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

3. Sollten sich Immissionsbelästigungen 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.
4. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Auflagen Sondergebiet Altenheim:

1. Mit dem Planvorhaben sollen Flächen als Sondergebiet Altenheim ausgewiesen werden. Ein Altenheim ähnelt einem Pflegeheim, somit sind die Immissionsrichtwerte von Kurgebieten, Krankenhäusern und Pflegeanstalten maßgebend.
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 g) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) von
 - Tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 45 dB (A)
 - Nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 35 dB (A) nicht überschritten werden.
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.
5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise Sondergebiet Altenheim:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen 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. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.

7. FAUNISTISCHE POTENTIALANALYSE UND ARTENSCHUTZPRÜFUNG

Durch das Büro BBS Greuner-Pönicke wurde eine Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzprüfung erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen der hier als Potenzial festgestellten Arten.

Eine Einzelbaumfestsetzung dient zum Erhalt bestimmter ausgewählter Bäume die sich besonders für Fledermäuse eignen (hier z.B. ein Walnussbaumstamm).

Vermeidungsmaßnahme (Fällung Gehölze) 1 Gehölzvögel: Die Fällarbeiten erfolgen außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüterarten (01 Oktober bis 28 Februar).

Vermeidungsmaßnahme 2 Bodenbrüter: Die Arbeiten in Brache/Sukzession erfolgen außerhalb der Brutzeit der Arten (Arbeiten September bis Februar). Durch Mahd außerhalb der Brutzeit können die Arten ggf. vergrämt werden.

Vermeidungsmaßnahme (Fällung Gehölze, Abriss von Gebäuden) 3 Fledermäuse:

Bäume 20 bis 50 cm Durchmesser: Die Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. vom 01.12. bis 01.03. durchgeführt werden (Bauzeitenregelung)

Gebäude sind vor Baumaßnahmen dann auf Quartiere zu überprüfen, wenn diese zugängliche Keller oder Spalten/Verschalungen aufweisen. Bei Vorkommen von Tieren sind Bauarbeiten außerhalb der Quartierzeit durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse: Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen auf ein Minimum reduzieren. Eine Bestrahlung (Licht) der Leitstrukturen (v.a. Allee) ist zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Bei sogenannten Negativnachweisen, d.h. ein Fachmann stellt kurz vor Vorhabenbeginn fest, dass eine Art zu einem Zeitpunkt nicht vorkommt, kann von den Vorgaben abgewichen werden.

Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Bei diesem Vorhaben sind keine CEF-Maßnahmen nötig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist. In diesem Falle gilt:

Mit dem Erhalt der Höhenbäume und der Neuanlage einer Baumreihe im Süden und der Gehölzhecke im Norden ist die ökologische Funktion des Lebensraums Gehölzlebensraums weiter gegeben. Zum Erhalt der Nahrungsräume wird empfohlen, Grünflächen als magere Blühstreifen auszubilden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Wittenburg plant die Umwandlung von Grünfläche in der Stadt mit Feldgehölzen in allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Verkehrsflächen, Parkplätze und Einzelhandel.

Eine faunistische Potenzialanalyse zeigt Gehölz- und bodenbrütende Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien / Reptilien und Insekten auf den Flächen oder im Wirkraum.

Das Vorhaben löst Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG aus, wenn nicht Maßnahmen für o. g. Arten zur Vermeidung von Störung, Tötung oder Verlust von Lebensstätten erfolgen.

Mit den definierten Maßnahmen (siehe oben) werden Schutzvorkehrungen gegen Lärm, Licht als Störungen, Bauzeitenregelungen gegen das Töten geschützter Arten und Maßnahmen zum Erhalt des Gehölzlebensraums definiert.

Für Grünflächen wird eine blütenreiche Ausbildung für die Nahrungsfunktion für Insekten, Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Das Maßnahmenkonzept ermöglicht das Vorhaben ohne Verbote nach § 44 (1) BNatSchG umzusetzen, eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG wird nicht erforderlich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

8. BAU- UND KULTURDENKMALE/BODENDENKMALE

8.1 Baudenkmalpflegerischer Aspekt

Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich.

8.2 Bodendenkmalpflegerischer Aspekt

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens und unmittelbar angrenzend mit der Blau gekennzeichnete Bodendenkmale (siehe Karte - blaue flächige Markierungen, Fundplatz 53-Fundstreuung/Neuzeit und unmittelbar angrenzend Fundplatz 64 - Bohlenweg/Frühgeschichte).

Bei den mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

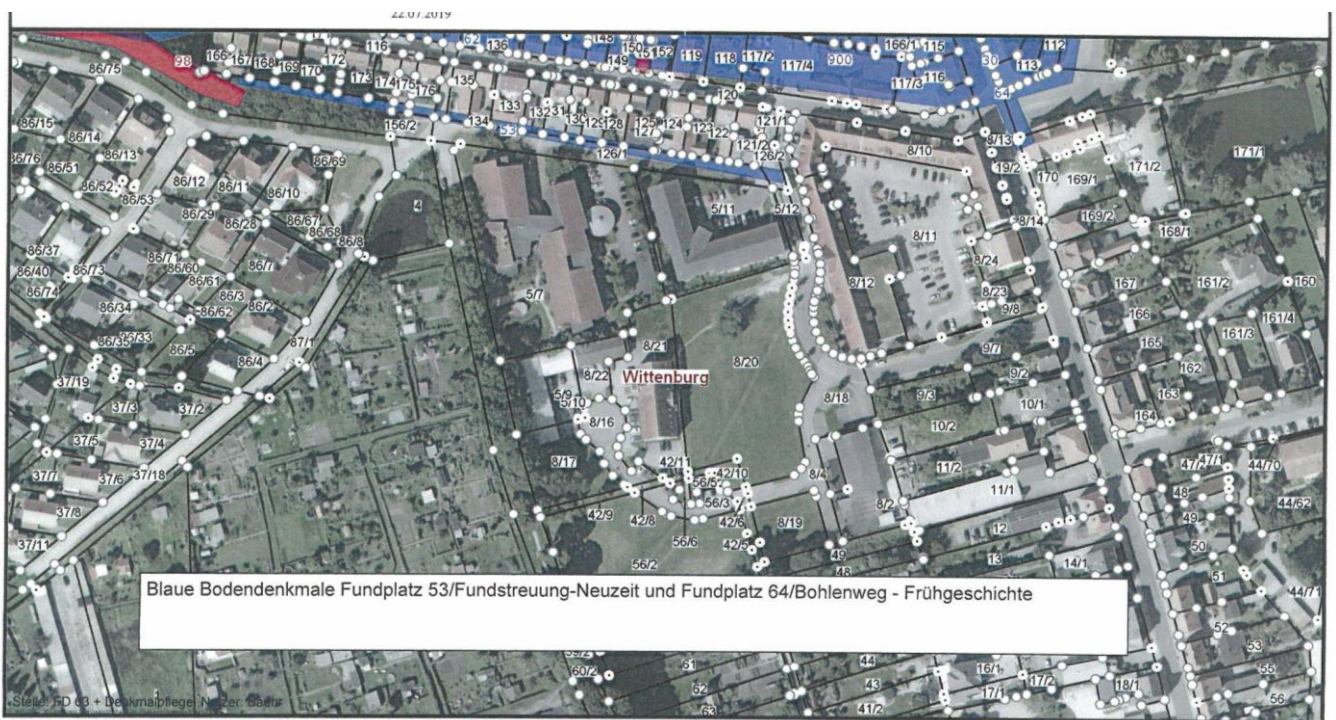
In den Bereichen außerhalb der Bodendenkmale ist folgender Verfahrensweg zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem 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).

Hinweis:

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.



HINWEISE:

9. BODENSCHUTZ

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

10. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde (Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim) zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

11. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten.

Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

12. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

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

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

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

13. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Der Bebauungsplan liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

14. BAHNSTRECKE HAGENOW LAND BIS ZARRENTIN

In mittelbarer Nähe liegt die Eisenbahnstrecke Hagenow Land bis Zarrentin, welche auf dem Abschnitt zwischen Hagenow Land und Zarrentin als öffentliche Eisenbahninfrastruktur durch die TME betrieben wird. Es handelt sich hierbei um eine voll funktionstüchtige Eisenbahnanlage.

Die Eisenbahnstrecke ist gemäß § 14 AEG eine öffentliche Eisenbahninfrastruktur. Der Eisenbahninfrastrukturbetreiber muss jedem Zugangsberechtigten und Eisenbahnver-

kehrsunternehmen per Gesetz einen diskriminierungsfreien Zugang gewähren. Zeitliche Einschränkungen gibt es hierbei nicht.

15. AUSFERTIGUNG

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 der Stadt Wittenburg wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.
Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Wittenburg, den

.....
Christian Greger
Bürgermeister der Stadt Wittenburg

-Siegel-