

STADT LAAGE

Begründung

zur

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

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

Februar 2018

Entwurf

Begründung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3	RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN	4
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
5	LAGE DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	5
6	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
	6.1 Städtebauliches Konzept	7
	6.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
	6.3 Maß der baulichen Nutzung	8
	6.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke	9
	6.5 Zahl der Wohneinheiten	9
	6.6 Straßenverkehrsflächen	9
	6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
	6.8 Örtliche Bauvorschriften.....	10
7	VER- UND ENTSORGUNG	10
8	UMWELT- und KLIMASCHUTZ	10
	8.1 Artenschutz	10
	8.2 Klimaschutz.....	10

1 VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Flächennutzungsplan

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

Bestehender Bebauungsplan

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

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

Der Bebauungsplan sieht in nord-südlicher Richtung einen Fußweg parallel zum Hang vor.

5 LAGE DES PLANGEBIETES UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Am Fischteich“ befindet

sich in der Flur 12 der Gemarkung Laage und wird

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

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca.1,4 ha. Das Umfeld ist durch Wohnnutzung geprägt. Das Gebiet ist bislang baulich nicht genutzt.

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



Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Der Geltungsbereich wurde auf der Grundlage des aktuellen Auszugs aus der Liegenschaftskarte festgelegt.

6 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

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

Die Haupterschließung ist über eine neu zu schaffende, von der östlich des Plangebietes verlaufenden Fischteichallee abzweigenden Erschließungsstraße vorgesehen. Darüber hinaus sind zur internen Erschließung zwei Stichstraßen geplant. Ergänzend ist im geplanten Wohngebiet ein Fußweg in Richtung der westlich angrenzenden Kleingartenanlage vorgesehen. Durchgangsverkehr ist hier nicht möglich, wodurch sich eine gesteigerte Wohnqualität ergibt.

Für die Gestaltung der Planstraßen existieren Ideen, die in weiteren Verlauf der Planung mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. Mit dem zugrundeliegenden Konzept aus öffentlichen Erschließungsflächen unter Anwendung der Regelbreiten für die Straßen ist eine Erschließung der zukünftigen Grundstücke gegeben.

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

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

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

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

Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird durch die Fortführung und Ergänzung der vorhandenen Heckenstruktur klar definiert.

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

6.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

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

Die beschriebene Gliederung des Änderungsgebietes in drei unterschiedlich geprägte Bereiche führt zu unterschiedlichen Planungszielen für diese Bereiche. Im Gebiet mit den Nutzungsschablonen WA 1 und WA 2 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 600 qm festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 qm entspricht der unteren Grenze der derzeitigen Parzellenstruktur.

Im Gebiet mit den Nutzungsschablonen WA 3 und WA 4 wird die Mindestgröße der Grundstücke (Buchgrundstücke) mit 850 qm festgesetzt. Ziel ist es, großzügige Wohngrundstücke mit einer villenartigen Bebauung zu schaffen.

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

6.5 Zahl der Wohneinheiten

Eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen im WA 1- WA 4 verhindert die Entstehung von Gebäuden mit einer Vielzahl der Wohnungen und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Zahl der Wohneinheiten wird überwiegend auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt, weil sie für die zu planende villenartige Bebauung ein wichtiges Merkmal darstellt.

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

6.6 verkehrliche Erschließung

Um die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens eine Erschließungsvorplanung erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen geben das darin erarbeitete Erschließungskonzept wieder.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu schaffende Straße, die von der Fischteichallee abzweigt und zum Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt. Die neu zu schaffende Straße wird entsprechend ihrem geplanten Verlauf übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die interne Erschließung sind Stichstraßen vorgesehen, die auch als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein Fußweg ist zwischen der geplanten Haupterschließung und der westlich des Plangebietes gelegenen Kleingartenanlage vorgesehen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

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

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

7 VER- UND ENTSORGUNG

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

8 UMWELT- und KLIMASCHUTZ

8.1 Artenschutz

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

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

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

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

8.2 Klimaschutz

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Aufgabe der Planung ist es, durch die Festsetzungsmöglichkeiten den Energieverbrauch zu vermindern. Bereits die Lage des Plangebietes hat Auswirkungen auf die Klimaschutzbelange. Bei der vorliegenden Planung ist ein siedlungsstruktureller Zusammenhang des Plangebietes mit

vorhandenen, angrenzenden Siedlungs- und Baustrukturen städtebaulich unverkennbar. Die angrenzenden Siedlungsbereiche entlang der Fischteichallee sind charakterisiert durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern und einer guten Durchgrünung. Die Grundstücke entlang des Sperberweges und des Hohlweges sind überwiegend in offener Bauweise mit Einzelhäusern bebaut. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 30 bis 60%. Die unbebauten Grundstücksflächen sind überwiegend als Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen angelegt.

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

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

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

Stadt Laage,

.....
Bürgermeister