

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4
" Werthmannshof "
der Gemeinde Lohmen**

Vorentwurf für frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

31. Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren
2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
 - 3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
 - 3.3. Landesplanerische Stellungnahme
 - 3.4. Flächennutzungsplan
 - 3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen
4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets
5. Einschätzung des Plangebiets
 - 5.1. Bisherige Nutzungen
 - 5.2. Bodenschutz
 - 5.3. Denkmalschutz
 - 5.4. Immissionsschutz
 - 5.5. Wald
 - 5.6. Trinkwasserschutz
6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung des Plangebiets
 - 7.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 7.2. Trinkwasser
 - 7.3. Löschwasser
 - 7.4. Schmutzwasser
 - 7.5. Niederschlagswasser
 - 7.6. Elektroenergie
 - 7.7. Gasversorgung
 - 7.8. Telekommunikationsanlagen
 - 7.9. Abfallentsorgung
8. Flächenbilanz
9. Literatur und Quellen

1. Planverfahren

Der B-Plan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 5.165 m² ist die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, offensichtlich kleiner als 10.000 m². Dementsprechend wird der B-Plan nach BauGB § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2019 im Amtskurier Güstrow-Land veröffentlicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Gemeinde Lohmen hatte bereits 2005 ein Aufstellungsverfahren für einen B-Plan Nr. 4 begonnen. Damals sollte das heutige Plangebiet sowie westlich und nördlich angrenzende Flächen mit einer Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Das Verfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung eingestellt.

Die Gemeinde Lohmen hat die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 4b BauGB mit Vollmacht vom 21.10.2019 dem Planungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert, Kirchenstraße 11 in 18292 Krakow am See übertragen.

Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu örtlichen Verkehrsflächen und ist somit ein qualifizierter B-Plan entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB.

2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet besteht aus Flächen des ehemaligen Werthmannshofes, welche seit mehreren Jahren nur noch wenig genutzt werden. Zeitweise erfolgt eine Nutzung als Weidefläche für Schafe.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Wasserwerk, Wohnbebauung, Lagerhalle (Museumsspeicher) und einer Streuobstwiese. Bei Erhalt der Streuobstwiese erfolgt hier eine sinnvolle Abrundung der Ortslage und ein Lückenschluss an der Chausseestraße.

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines reinen Wohngebiets am südlichen Rand des Dorfes Lohmen. Ein Bebauungsplan ist an dieser Stelle für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreichend.

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch angrenzende Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“. Teilflächen des Gemeindegebiets sind als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ ausgewiesen.

Lohmen gehört nicht zu den ausgewiesenen Ländlichen Gestaltungsräumen und Stadt-Umland-Räumen und ist somit Ländlicher Raum.

Es gelten folgende Grundsätze:

3.3.1 Ländliche Räume

- (2) Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie
 - einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,
 - der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
 - ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
 - ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
 - die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.
- (3) Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden.

4.1 Siedlungsentwicklung

- (3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.
- (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. ...

Das geplante Vorhaben berücksichtigt die Grundsätze der Nachverdichtung und Innenentwicklung, es entspricht den Grundsätzen der Landesplanung.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVObI. 2011 S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm kennzeichnet den Bereich der Gemeinde Lohmen und auch

31. Januar 2020

angrenzende Gemeinden als „Tourismusschwerpunktraum“. Teilbereiche der Gemeinde werden als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege“ festgesetzt.

Für die Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

4 Siedlungsentwicklung (ab Seite 37 RREP MMR)
4.1 Siedlungsstruktur

Z (2) In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Z (3) Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Regelung zum Eigenbedarf wird folgendermaßen begründet:

Grundlage für die Ableitung des gemeindlichen Eigenbedarfs ist der statistisch erfasste Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2009. Bei der Umrechnung von Wohneinheiten auf die Wohnbaufläche ist ein Orientierungswert von 15-20 Wohneinheiten je Hektar anzusetzen. Vorhandene Wohnbauflächenreserven sind in die Berechnung des Eigenbedarfs mit einzubeziehen.

Die Gemeinde Lohmen hatte am 31.12.2009 einen Bestand von 421 Wohnungen.¹ Daraus ergibt sich ein Eigenbedarfs-Potential bis 2020 von 13 Wohnungen. Laut Statistischem Landesamt MV ist festzustellen, dass im Zeitraum 2009-2018 4 Wohneinheiten (WE) zusätzlich entstanden sind.² Weitere Potenziale wie Baulücken, freie Grundstücke oder leerstehende Häuser sind in Lohmen nicht vorhanden. Damit stehen noch 9 WE für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Wohnbauflächenentwicklung soll aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit Kita, Seniorenzentrum, ÖPNV usw. sowie dem guten Arbeitsplatzangebot (Reha-Klinik, Hotel, Seniorenheim) vorrangig im Gemeindehauptort umgesetzt werden.

Der B-Plan Nr. 4 weist eine Wohnbaufläche in der Größe von 4.312 m² aus. Im ländlichen Bereich ist von großen Grundstück und ca. 15 Wohnungen je Hektar auszugehen. Durch den B-Plan werden also

$0,43 \text{ ha} \times 15 \text{ Wohneinheiten/ha} = 6,5 \sim 7 \text{ Wohneinheiten}$
vorbereitet.

Das geplante Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung.

¹ Email vom Statistischen Amt M-V, Fachbereich 434 - Bautätigkeit, UGR und FDZ vom 17.10.2019

² Email vom Amt für Kreisentwicklung, SB Regionalplanung vom 07.11.2019

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung kommt zu folgendem Prüfungsergebnis:

Das in Aussicht genommene reine Wohngebiet auf den Flächen eines ehemaligen Bauernhofes ist nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ihr bislang bestehendes Potenzial der Wohnbauflächenzunahme im Rahmen der Eigenbedarfsregelung hat die Gemeinde noch nicht vollständig aufgebraucht.

Bei der Planung handelt es sich um eine sinn- und maßvolle Flächenarrondierung mit dem Ziel, im Gemeindehauptort durch Lückenschluss an der Chausseestraße neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und damit die Ortslage abzurunden.

Es ist davon auszugehen, dass die Planfläche von den Belangen des Vorbehaltsgebietes Leitungen des LEP nicht berührt ist.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lohmen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Ort Lohmen über eine gewachsene Struktur verfügt und sich neue Entwicklungen dieser Struktur unterordnen. Wegen fehlender zentralörtlicher Funktion ist die Entwicklung von Wohnbauflächen auf 3% des Bestands begrenzt. Es bestehen keine Absichten zur Entwicklung von Gewerbe- oder Sonderbauflächen.

Die bestehenden B-Pläne zur Wohngebietsentwicklung und auch dieser B-Plan Nr. 4 sollen später eventuell aufgehoben und durch eine Klarstellungs- oder Abrundungssatzung für die gesamte Ortslage Lohmen ersetzt werden.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Lohmen ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich.³

3.5. Angrenzende Bebauungspläne und städtebauliche Satzungen

Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich die 1. Änderung der verbundenen Innenbereichssatzung Nr. 1 - „Zum Kösteracker“ (Klarstellungssatzung) für die Gemeinde Lohmen, Ortsteil Lohmen in Aufstellung.

Östlich der Chausseestraße befinden sich Flächen innerhalb der wirksamen Abrundungssatzung der Gemeinde Lohmen.

³ Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 20.01.2020

4. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 172/11, 172/12, 172/13 und 172/14 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 172/15 der Flur 1 der Gemarkung Lohmen. Das komplette Plangebiet unterliegt dem Flurneuerungsverfahren "Lohmen". Bei der weiteren Planung sind unter Umständen die Ergebnisse des Flurneuerungsverfahrens zu berücksichtigen

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch den ehemaligen Werthmannshof
- im Osten durch die Chausseestraße und das Wasserwerk
- im Süden, durch eine Streuobstwiese
- im Westen durch die Wohnbebauung Zum Kösteracker

Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte im Wesentlichen auf den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die nördliche und nordwestliche Grenze des Plangebiets folgt einem Parzellierungsvorschlag der Flurneuerung. Die beiden neu festgesetzten Eckpunkte sind in der Planzeichnung eindeutig vermaßt.

31. Januar 2020

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet gehörte früher zu einem Bauernhof. Der Eigentümer ist in den 70-iger Jahren des letzten Jahrhunderts verstorben. Seitdem wurden die Flächen nur noch wenig genutzt.

5.2. Bodenschutz

5.2.1. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

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 zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.2.2. Bodenmanagement

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

5.4. Immissionsschutz

Die Geräuschimmissionen werden nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 beurteilt. Folgende Werte sind maßgebend:

Für reine Wohngebiete

| | |
|--------|---------------|
| tags | 50 dB |
| nachts | 40 bzw. 35 dB |

Diese Werte sollen am Rand der Bauflächen eingehalten werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm.

In der Nachbarschaft des Plangebietes ist nur die östlich angrenzende Landesstraße L 11 als immissionsrelevante Schallquelle zu betrachten.

Aus der Verkehrsmengenkarte von 2015 sind folgende Verkehrszahlen für die durchschnittliche tägliche Gesamtverkehrsstärke (DTV gesamt) und den durchschnittlichen täglichen Schwerlastanteil (DTV SV) zu entnehmen:

Bereich der L 11 von Knoten L 17 in Lohmen bis Knoten B 104 in Pruzzen

| | | | | | |
|------------|---|--------------------------|------------|---|-------------------|
| DTV gesamt | = | 1.136 Kfz./Tag | x 365 Tage | = | 414.640 Kfz./Jahr |
| DTV SV | = | 77 Kfz./Tag ⁴ | | | |

Lärmaktionspläne sind für Orte in der Nähe der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über sechs Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr aufzustellen.⁵ Der Bereich der L 11 liegt deutlich unterhalb dieser Grenze.

Da sich in der Ortslage Lohmen auch weitere Wohnhäuser unmittelbar an der L 11 befinden wird derzeit kein Handlungsbedarf gesehen.

5.5. Wald

In der Nähe des Plangebiets befindet sich kein Wald.

5.6. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III der Wasserfassung Lohmen. Eine Bebauung ist möglich, wenn die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone beachtet und eingehalten werden.

Folgende Nutzungsbeschränkungen werden besonders hervorgehoben:

⁴ Email vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Dzernat 510 vom 14.11.2019

⁵ § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG, zuletzt geändert am 8.4.2019

31. Januar 2020

1. Die anfallenden Schmutzwässer sind in die öffentliche Anlage einzuleiten. Die abwassertechnischen Anlagen sind entsprechend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) zu errichten und zu betreiben.
2. Bei Ölheizungen sind Auflagen zur Trinkwasserschutzzone zu beachten. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage der VAWS-MV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe AwS -Anlagenverordnung - Mecklenburg-Vorpommern) zu erfolgen.
3. Die Einhaltung der RiStWag 2016 (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) ist zwingend erforderlich.
4. Bohrungen für Brauchwassernutzung und Erdwärmeeinrichtungen sind nicht gestattet.⁶

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Ausweisung einer Grundflächenzahl

$$\text{GRZ} = 0,4$$

und der Festlegung, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist, geregelt.

Der Begriff Vollgeschoss ist in Mecklenburg-Vorpommern in der Landesbauordnung in § 2 Abs. 6 wie folgt geregelt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Die Landesbauordnung regelt in § 47 Abs. 1 weiterhin:

„Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m. Im Dachraum muss diese Raumhöhe über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche vorhanden sein....“

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

⁶ Schreiben des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg an Amt Güstrow-Land vom 03.07.2017

7. Erschließung des Plangebiets

Die Erschließung des Plangebiets wird nach den anerkannten Regeln der Technik geplant und ausgeführt.

7.1. Verkehrsanbindung und öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die innerhalb der Ortsdurchfahrt vorhandene Zufahrt zur Landesstraße L 11. Die L 11 trägt in der Ortslage den Namen Chausseestraße. Das Baugebiet ist somit in angemessener Breite an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Die Wohngebietsstraße bzw. insbesondere die Kurve wird für Pkw, Lieferwagen und dreiaxlige Lkw ausgelegt. Es wird jedoch nur eine kleine Wendeanlage für Pkw. vorgesehen. Für den Regelfall wird davon ausgegangen, dass die Fahrzeuge die jeweiligen Grundstücke zum Wenden mitnutzen.

Müllfahrzeuge können innerhalb des Plangebiets nicht wenden. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag von den Grundstücksnutzern zum Sammelplatz zu transportieren.

Auf der Grundlage dieser Anforderungen wird zur Erschließung des Wohngebiets ein Wohnweg nach RAST 06 mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und beidseitigen Schutzstreifen zur Aufnahme von Straßenleuchten, Grenzsteinen, Rückenstützen u.ä. von 0,5 m ausgewählt. Die Mindestfahrbahnbreite eines Wohnwegs beträgt 4,5 m. Diese Wohnwege besitzen folgende Charakterisierung:

- Erschließungsstraße
- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- Geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz./h
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt

Der Wohnweg dient der gemeinsamen Nutzung durch Kfz., Radfahrer und Fußgänger. Vorgesehen ist eine Ausschilderung mit dem Verkehrszeichen 325.1 „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“.



Öffentliche Parkstände werden wegen der Kleinteiligkeit des Gebiets nicht ausgewiesen. In einer Textlichen Festsetzung ist geregelt, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken je Wohnung mindestens 2 Stellplätze oder Garagen vorzuhalten sind.

7.2. Trinkwasser

Der Planbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, näheres unter 5.6..

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gesichert.

7.3. Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wurde nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 Abs. 5 für den Grundschutz ermittelt. Dazu wird die maximal mögliche GFZ im Baugebiet ermittelt:

$$\begin{array}{llll} \text{GRZ} = 0,4 & \text{Erdgeschoss:} & \text{GFZ} = & 0,4 \\ & \text{Dachgeschoss:} & 2/3 \text{ GRZ} = 2/3 * 0,4 = & \underline{0,27} \\ & & & 0,67 < 0,7 \end{array}$$

Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von **48 m³/h**.

Voraussetzung für die Annahme kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist die Ausführung der künftigen Gebäude in einer überwiegenden Bauart mit mindesten feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den Teich westlich der Chausseestraße gewährleistet. Die Entfernung vom Ufer des Teichs bis zu den Wohngrundstücken beträgt etwa 260 m.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Kanalisation des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbands Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ) gewährleistet.

7.5. Niederschlagswasser

Im Bereich des Plangebiets gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 2. geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz ist abgesichert.

31. Januar 2020

7.7. Gasversorgung

Die Versorgung mit Flüssig- bzw. Erdgas durch die Propan Rheingas GmbH & Co. KG über das vorhandene Netz wird angestrebt.

7.8. Telekommunikationsanlagen

sind in der Ortslage vorhanden.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

8. Flächenbilanz

| Art der baulichen Nutzung | m ² |
|---------------------------|----------------|
| Wohnbaubaufläche | 4.165 |
| Grünfläche | 290 |
| Verkehrsfläche | 695 |
| Versorgungsfläche | 15 |
| Summe = Plangebietsgröße | 5.165 |

X \ BP 4 Werthmannshof \ Flächenbilanz.xls

31. Januar 2020

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 27.05.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554)
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Februar 2008

Lohmen, 2020

.....
Dikau, Bürgermeister