

Gemeinde Neuburg

NBG/303/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ der Gemeinde Neuburg

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 24.11.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		

Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Prüfung und Abwägung opt (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)
3	Plan Satzung_opt (öffentlich)

Gemeinde Neuburg

1. Änderung des B-Planes Nr. 11 – „OT Nantrow“ in Nantrow

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
--

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg
 Für die Gemeinde Neuburg
 Hauptstraße 10 a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23930 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 66311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 11.11.2021

1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 11 „OT Nantrow“ der Gemeinde Neuburg
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
 Anschreibens vom 21.09.2021, hier eingegangen am 24.09.2021

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des
 Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand
 August 2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im
 Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt .

Mit freundlichen Grüßen

Seite 1/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**01
Landkreis Nordwestmecklenburg**

Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Seite 2/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Durch die 1. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ soll Baurecht für Wohnbebauung für ein neues, ins Plangebiet einbezogenes Grundstück geschaffen werden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB scheint hierfür das richtige Planungsinstrument, da durch die Ergänzung des Grundstücks Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Das überplante Grundstück ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem F-Plan ist somit gegeben.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

In der Präambel ist auf die aktuellen Fassungen abzustellen: das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Es ist zu ergänzen, dass die Satzung aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und en örtlichen Bauvorschriften besteht.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Da es sich um eine Änderung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 handelt, ist das Wort „Ergänzung“ in der Planbezeichnung zu streichen.

Planzeichenerklärung:

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Wie soll diese Festsetzung umgesetzt werden? Die Maßnahme ist im Text Teil B oder in der Begründung genauer auszuführen.

Seite 3/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die vereinfachte Verfahrensführung wird bestätigt. Die Planung wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Die Hinweise werden beachtet, die Verfahrensvermerke werden entsprechend aktualisiert.

Der Hinweis wird beachtet, in der Bezeichnung wird das Wort „Ergänzung“ gestrichen.

Da sich die Festsetzung auf den Erhalt vorhandener Bepflanzungen begründet, gibt es keinen Erklärungsbedarf, wie die Maßnahme umzusetzen ist. Die Einhaltung der Festsetzung ist für den Grundstückseigentümer bindend und bedarf deshalb keiner weiteren Ausführung. Die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Bepflanzungen wird in den Teil B- Textliche Festsetzungen aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Text - Teil B:

Zu 4.

Allgemeine Voraussetzung für eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB ist, dass sie den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 BauGB entspricht. Dabei sind die auf die spezielle Zweckbestimmung der Grünfläche bezogenen städtebaulichen Gesichtspunkte nach § 1 Abs.3 Satz 1 und Abs.6 und § 1a sowie § 1 Abs.7 BauGB einzubeziehen. Die nicht konkretisierte Festsetzung privater Grünflächen kann gegen das Verbot der Negativplanung verstoßen. Die Gemeinde sollte die Festsetzung dahingehend begründen und hinreichend bestimmen (z.B. Obstbaumwiese, Hausgarten o.Ä.). Da Grünflächen, ähnlich wie Verkehrsflächen, einen eigenen Nutzungszweck darstellen, gehören sie nicht zur Grundstücksfläche im Sinne der BauNVO und sind damit nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anrechenbar. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und sollte daher gründlich geprüft werden, zumal diese Festsetzung nur für ein Grundstück getroffen wird.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 4.

Ich weise daraufhin hin, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Im Rahmen der Gesetzesänderung des Jahres 2013 wurde dem Absatz 2 beigefügt, dass die Grundsätze der Sätze 1 und 2 des Absatzes in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Es handelt sich um ein relativ großes Grundstück, sowie ein großes Baufenster für ein einziges Einfamilienhaus. Die Überbauung sollte daher in angemessenem Maß erfolgen.

Zu 5.3

Laut Festsetzung soll ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenze zulässig sein. Die notwendige Abstandsfläche von 3 m kann so nicht mehr eingehalten werden und würde teilweise auf der Straße liegen. Diese Festsetzung sollte noch einmal überdacht werden, da das geplante Baufenster eine ausreichende Größe vorgibt, und somit Überschreitungen des Baufensters durch das Hauptgebäude eigentlich unnötig sind. Sollte die Abstandsfläche auf der Straße liegen, wäre diese im Fall über eine Baulast zu sichern. Sollte an der Festsetzung festgehalten werden, ist eventuell das Baufenster zu verschieben.

Zu 5.4

Mit den gestalterischen Festsetzungen, sowie den überbaubaren Grundstücksflächen passt sich die Gemeinde den Wünschen des Bauherrn an. Die Planungshoheit und der Planungswille sollte aber bei der Gemeinde und nicht beim Bauherrn liegen.

Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um allein private Interessen zu befriedigen (BverwG, Urt. Vom 14.07.1972- 4 C 8.70, Beschl. vom 11.05.1999 – 4 BN 15.99). Andererseits darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundeigentümer orientieren, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie zugleich auch städtebauliche Belange der Zielsetzung verfolgt, weil nur dadurch die Planung gestützt werden kann. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung wird verneint, bei bloßer Bevorzugung privater Interessen, wenn eine ausreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe fehlt (Kommentar Ernst-Zinkahn, Bielenberg § 1 RD 34).

Seite 4/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Anregungen werden wie folgt beachtet:

Dem Bestimmtheitsgebot Rechnung tragend, wird die Zweckbestimmung der Grünfläche als „Hausgarten“ ergänzt.

Dass der Flächenanteil des Hausgartens nicht auf die maßgebliche Grundstücksfläche zur Bestimmung der GRZ angerechnet werden kann, wurde berücksichtigt.

Auf die Festsetzung der Grünfläche/Hausgarten wird nicht verzichtet, da die Fläche eine hohe Schutzwürdigkeit im Sinne des Bodenschutzes aufweist. Hierzu siehe Stellungnahme LK Untere Bodenschutzbehörde S. 13.

zu 4.

Die Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurden in der Planung beachtet. Das Maß der baulichen Nutzung wurde wie im Ursprungsplan den örtlichen Verhältnissen angemessen mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist nur für bauliche Nebenanlagen etc. zulässig.

zu 5.3

Die Festsetzung der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze ist eine Übernahme aus der Ursprungssatzung und soll unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung auch für den Änderungsbereich gelten.

Die Umsetzung der Planinhalte des Ursprungsplanes hat gezeigt, dass diese Festsetzung städtebaulich vertretbar ist. Das Grundstück grenzt an einen vorhandenen öffentlichen Weg, so dass die Abstandfläche ggf. bis zur Straßenmitte reichen kann, ohne sie durch Baulast sichern zu müssen (siehe § 6 Abs. 2 LBauO MV).

zu 5.4

Mit der 1. Änderung des B- Planes wird Baurecht für den Ersatzneubau eines maroden Wohngebäudes geschaffen, was zu den Planungszielen der Ortsentwicklung von Nantrow gehört. Hier werden nicht allein private Interessen befriedigt, sondern eine geordnete städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse planungsrechtlich gesichert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Ich weise vorsorglich auf folgendes hin:

Ein Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich macht. Dazu ein Auszug aus dem Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn. 11:

*[...]Grundvoraussetzung aber ist, dass als Ziel eine räumliche Entwicklung und Ordnung aus allgemeinen und öffentlichen Interessen und nicht aus individuellen und privaten Interessen angestrebt wird, auch wenn ein B-Plan einmal nur ein einzelnes Grundstück oder Vorhaben erfasst. [...] Die Ausübung der Planungshoheit ist nicht um ihrer selbst willen rechters, sondern bedarf hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtlicher Allgemeinwohlbelange (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Bauleitpläne müssen am Allgemeinwohl orientiert sein (VGH BW, B. v. 12.03.1983 – BRS 40 Nr. 1); denn eine öffentliche Aufgabe wird nicht begründet und darf nicht begründet werden zur Förderung ausschließlich privater Interessen [...]. Dafür, ob Bauleitpläne diesem Ziel gerecht werden, ist der Planinhalt und sind nicht die subjektiven Vorstellung der Gemeinde maßgebend; der Planinhalt muss sich als solcher zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Beziehung setzen lassen, mit ihr in einem objektiv-funktionellem Zusammenhang stehen (BVerwG, U. v. 5.7.1974 – 4 C 50.72 -). Die Sicherung oder Durchsetzung nur individueller Interessen [...] ist kein die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen rechtfertigender Zweck (BVerwG, U. v. 12.12.1969 – 4 C 105.66 -). Solche und andere **Gefälligkeitsplanungen** sind nichtig (BVerwG, B. v. 8.7.1992 – 4 NB 25.92).*

Die letzten beiden Sätze des Absatzes widersprechen sich. Der Satz „Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet.“ ist zu streichen, da Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen werden und der Satz somit nicht logisch ist.

Zu 6.

Laut Überflugfoto handelt es sich bei dem öffentlichen Weg mehr oder weniger nur um einen Sandweg. Es ist zu prüfen, ob hier eine befestigte Straße notwendig wird, zur Sicherstellung der Erschließung.

FD Bauordnung und Umwelt

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Seite 5/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Da nur Höhen für Einfriedungen festgesetzt wurden, kann die Formulierung, dass keine **umfassenden** Festsetzungen vorgenommen wurden, im Begründungstext verbleiben.

Eine bedarfsgerechte Ertüchtigung des vorhandenen Weges sichert die Gemeinde durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ab.

Die grundsätzlichen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind durch den Bauherrn im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Seite 6/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Die Hinweise werden beachtet.

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus einem Unterflurhydranten (V2) im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet und befindet sich an der Dorfstraße Nantrow Nr. 27. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 300 m-Bereiches zum Hydranten.

Eine zusätzliche Löschwasserversorgung ist auch über die Entnahme aus dem vorhandenen Dorfteich innerhalb der Ortslage gegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

Seite 7/17

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Sofern die Änderung des B-Plans im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen wird, entfällt die Eingriffsregelung.

Baumschutz

Lt. Unterlagen befinden sich auf dem Vorhabengrundstück keine nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Bäume. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird der Beurteilung der Fläche als Hausgarten gefolgt.

Im Sinne einer Eingriffsminderung soll hier jedoch trotzdem angeregt werden, durch eine Verschiebung der Baugrenze die vorhandene Baumgruppe ganz bzw. teilweise zu erhalten.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Schröder

NSG, LSG oder ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis sind keine geschützten Biotope betroffen.

4. Natura 2000/ FFH /Artenschutz

Bearbeitung Herr Höpel

Natura 2000/ FFH

Ein Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung ist von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz

Die in der Satzung zum B-Plan aufgeführten Maßnahmen zum vorsorlichen Artenschutz, hier Punkt 7 Teil B-Text, sind entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird beachtet.

zum Baumschutz:

Es sind keine geschützten Bäume von der Baumaßnahme betroffen. Die Beurteilung des Grundstückes als Hausgarten wird bestätigt. Die Anregung zur Verschiebung der Baugrenze zwecks Erhalt der vorhandenen Baumgruppe wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Bäume im Hausgarten sind nicht geschützt. Im Plan werden Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorglichen Artenschutz festgesetzt (Rodung nur zwischen Anfang Oktober- Ende Februar). Das Heranrücken des Baufensters zum Dorfgebiet verbessert die städtebauliche Situation durch Einbeziehung des Grundstückes in den baulichen Zusammenhang der Ortslage.

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

Der Hinweis ist durch den Bauherrn im Rahmen der Baufeldfreimachung zu beachten

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden.

In der Begründung zum B-Plan sind bezüglich des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG auf S. 10 entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, hier zeitlichen Regelungen zu Gebäudeabrissen und erforderlicher Gehölzbeseitigungen.

Sofern diese Maßnahmen entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, kann dem Plan zugestimmt werden.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan Begründung folgendes zu ersetzen:

9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Seite 9/17

Die Begründung wird um den gegebenen Hinweis ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Aufgaben der öffentlicher Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung werden durch den Zweckverband Wismar übernommen. Die entsprechenden Hinweise sind in der Begründung zum Plan enthalten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der Begründung werden mit dem Punkt 7 „Niederschlagswasser“ die wesentlichen Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser aufgeführt und im Teil B-Textliche Festsetzungen Punkt 5 festgeschrieben.

Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Seite 10/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Die Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt. Seine Stellungnahme wird beachtet.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)
 LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
 AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Abfallbehörde

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Hinsichtlich früherer Bebauung bzw. des Rückbaus bestehender Gebäude wird um Aktualisierung folgender Hinweise gebeten (zu Pkt. 8 der Begründung):

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen,

¹ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden beachtet. Die Begründung (zu Punkt 8) wird dementsprechend überarbeitet und ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteeer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Untere Bodenschutzbehörde

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Sachlage:

Auf einem ca. 2000 m² großen Flurstück² sind ca. 1000 m² Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Damit wären 450 m² überbaubar / versiegelbar. Das Baufenster ist mit 3 m Abstand zu nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen mit 18 x 23 m= 414 m² vorgesehen.

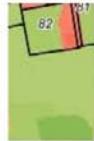
² Planungsunterlagen: 2025 m², der UBodB vorliegende Angaben 1.994 m²

Die Sachlage wird bestätigt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Als Bezugshöhe sind 51,50 m üHN angegeben. Bestandshöhen fehlen.



Bodenfunktionsbereiche
höchste Schutzwürdigkeit
hohe Schutzwürdigkeit
erhöhte Schutzwürdigkeit
allgemeine Schutzwürdigkeit
geringe Schutzwürdigkeit

GAIA M-V, Abfrage vom
21.10.2021

Das Grundstück ist mit Ausnahme bestehenden Baulandes als Bodenfunktionsbereich mit hoher Schutzwürdigkeit erfasst (Gartenland der westlichen etwa 30 m). 50 m südlich kommt höchste Schutzwürdigkeit vor. Dabei handelt es sich um eine feuchte Senke / Niederung, deren Wasserhaushalt nicht gestört werden soll.

Erforderliche Überarbeitungen:

1. Die künftige versiegelte oder bodenschutzfachlich beeinträchtigte Fläche sind auf das angemessene Maß zu begrenzen.

Erforderliche zusätzliche Festsetzungen:

2. Zum Schutz verbleibender Grünflächen sind diese während der Bauphase mit ortsfesten Absperrungen zuverlässig auszuzäunen.

Begründung:

Zu 1.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (Vorsorgegrundsatz nach § 1 (2) LBodSchG M-V sowie § 1a (2) BauGB).

Auch dann, wenn im vereinfachten Verfahren keine Umweltberichte und Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, bleiben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden und Fläche zu prüfen.

Die westlichen etwa 30 m des Flurstücks sind als Gartenland mit hoher Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionsbereiche erfasst. Daher sollen Böden, welche durch die Vornutzung nicht belastet sind, geschützt werden. Gartenland ist eine Nutzung welche mit bodenschädigenden anthropogenen Einflüssen (z.B. Schadstoffbelastungen durch frühere Gartenfeuer) verbunden sein kann. Dennoch sind anthropogen genutzte Kulturböden nicht grundsätzlich als vorgeschädigt einzustufen. Kulturböden unterscheiden sich nach den Voraussetzungen des anstehenden Bodens und der bisherigen Bewirtschaftung. Auch dann wenn in einem Gebiet besonders ertragskräftige Böden mit >50 oder >60 BP verbreitet sind, ist mit diesen sparsam und schonend umzugehen.

Soweit detaillierte bodenkundliche Kartierung des Standortes nichts anderes ergeben, sollen die westlichen 30 m des Flurstücks nicht überbaut, versiegelt oder aufgeschüttet werden.

Die künftige Versiegelung soll auf die westlichen 10 -15 m beschränkt werden. (Im Sinne möglichst kompakter Bauweise könnte bei großem angemessenem Bauvolumen

Unter Beachtung, dass ca. die Hälfte des Flurstückes Nr. 82 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Hausgarten festgesetzt wird und somit nicht als maßgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann, wurde die beeinträchtigte Fläche durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf das Mindestmaß begrenzt. Die zusätzliche Festsetzung wird auf den Plan übernommen.

Seite 13/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

(z.B. mit Einliegerwohnung) geprüft werden, wo und wie weit eine Inanspruchnahme des zuvor bodenkundlich untersuchten Gartenlandes vertretbar ist.)

Es soll geprüft werden, ob eine zulässige versiegelte Fläche (GRZ II) von etwa 450 m² erforderlich und angemessen ist. Für die nördlich benachbarten kleineren Grundstücke (z.B. 750 m² Bauland) ist bei einer GRZ von 0,3 mit GRZ II eine Fläche von 337 m² zu versiegeln zulässig.³

Aufschüttungen und Abgrabungen verändern Gefügestrukturen sowie den Luft- und Wasserhaushalt des Bodens und damit den Lebensraum von Bodenorganismen. Die Bezugshöhen sollen so bestimmt werden, dass Niveauveränderungen im Bereich des westl. Gartenlandes unterbleiben und von mehr als 20 cm Mächtigkeit im Baubereich soweit wie möglich vermieden werden (vergl. DIN 19731).

Zu 2.

Ortsfeste Zäune sind geeignet Böden vor Verdichtung und Verschmutzung durch spontanes Überfahren und Lagerung zu sichern. Dies ist in der DIN 19639 vorgesehen und hier bei hoher Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen sinnvoll und angemessen.

Hinweise für das spezielle Bauvorhaben

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
2. Minderungsmaßnahmen, welche erwogen werden sollten:
Die Vermeidung z.B. langer Zufahrten kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.
Befestigte Flächen erfüllen Anforderungen der Bauherren i.d.R. auch wenn diese mindestens zum Teil wasserdurchlässig und begrünt sind und damit noch teilweise Bodenfunktionen erfüllen. Daher sollen wasserdurchlässige Beläge, ggf. unterschieden nach Zufahrten Fußwegen, Sitzplätzen geprüft und krautige Begrünung vorgesehen oder toleriert werden.
Für unbelastetes Niederschlagswassers soll geprüft werden, dies über offene Entwässerungsmulden zu leiten. Damit wird der Bodenwasserhaushalt besser gefördert, als bei Abfluss über geschlossene Leitungen.
Im Sinne der Bodenentwicklung sollten möglichst großflächig ein- bis vierschürige Wiesen sowie Gehölze vorgesehen werden.
Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten dienen. Siehe auch Hinweis Nr. 5.

³ Diskutiert wird versiegelte Flächen je EFH auf 100 – 200 m² zu begrenzen, maximal jedoch 300 m².

Der Hinweis wird unter Punkt 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Minderungsmaßnahmen werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Anmerkung:

Im Sinne des flächensparenden Bauens wird vorgeschlagen, Mehrgeschossigkeit und flache Dachneigungen zumindest auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zu prüfen.

Hinweise auf allgemein bestehende Vorgaben

3. **Mitteilungspflichten** nach dem Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren am Bau Beteiligten⁴ sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (mindestens i.d.R. abfallrechtliche Einstufungen >Z2 nach LAGA M20), unverzüglich der Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

4. **Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
Im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 (6) Nr. 1 BauGB) sollen Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV und PAK-Erlass M-V so weit wie möglich unterschritten werden. Bei Wohnnutzung sind i.d.R. auch Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau als besonders empfindliche Nutzungen zu berücksichtigen. Vorsorgewerte sollten angestrebt werden. Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auch dann erforderlich oder angebracht sein, wenn schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (Altlasten) nicht vorhanden oder erfasst sind. Abfallrechtliche Untersuchungen / Deklarationsanalysen können Anhaltspunkte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bieten. Bei abfallrechtlichen Einstufungen >=Z1.2 nach LAGA M20, sollte die UBodB zur Klärung hinzugezogen werden.⁵

5. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Niveauveränderungen von mehr als 20 cm sollten vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder besonders schützenswerte (z.B. ertragskräftige oder organische / moorige) Böden bestehen. Informationsblätter zum Bodenschutz beim Bauen mit weiteren Empfehlungen sind u.a. hier erhältlich: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

⁴ in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen (mit der Durchführung von Tätigkeiten Beauftragte (Baufirmen), Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen)

⁵ ZO-Einstufungen nach LAGA M20 deuten i.d.R. auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hin.

Ab einer Einstufung als Z1.2-Material sollte Bodenbelastungen i.d.R. eingehend untersucht werden.

Mindestens ab Einstufungen > Z2 sind i.d.R. Maßnahmen zum Schutz von Bewohnern erforderlich.

Bei PAK mit dem Leitparameter BaP (Benzo(a)pyren) sollen eingehende Untersuchungen ab dem Prüfwert von 0,5 mg/kg BaP für Kinderspiel nach PAK-Erlass M-V erfolgen.

Seite 15/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Eine mehrgeschossige Bebauung mit flachgeneigten Dächern entspricht in keiner Weise der Umgebungsbebauung und somit dem vorhandenen Dorfbild. Insbesondere im Dorfrandbereich würde eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach gegen eine harmonische Gestaltung des Dorfbildes im Übergang zum Außenbereich sprechen.

Die allgemeinen Hinweise sind durch den Bauherrn im Rahmen der Umsetzung der Planinhalte zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz
PAK-Erlass M-V- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden –Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
DIN 18915 – Bodenarbeiten
DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Straßenbauasträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes wird um die Festsetzung eines Behältersammelplatzes für das im Änderungsbereich gelegene Grundstück (FISik. 82) an der Straße nach Neu Nantrow gebeten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere die Straßenbreite, Zustand des Weges, fehlende Wendemöglichkeit) ist eine Befahrung des vorhandenen öffentlichen Weges mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich, so dass die Entleerung der Abfallbehälter hier nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Die Abfallbehälter sind daher

Seite 16/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

keine Einwände

keine Einwände

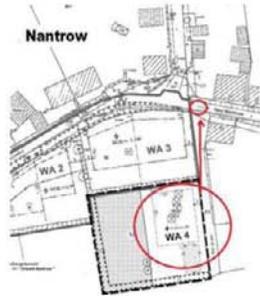
keine Bedenken
Die Abfallbehälter werden vom Bauherrn wie vorgegeben frei zugänglich bereitgestellt.
Der geplante Behältersammelplatz an der Dorfstraße wird auf dem Plan gekennzeichnet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

am jeweiligen Entleerungstag bis spätestens 06:00 Uhr (an feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr), frühestens jedoch am Vorabend ab 18:00 Uhr gut sichtbar und frei zugänglich bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen.



Seite 17/17

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 78
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Neuburg

Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

REFERENZEN AZ: 621.4719 Io vom 21. September 2021
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: 97725906 Ltd. Nr. 635
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 4. November 2021
BETRIFFT 1. Änderung /Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 OT Nantrow der Gemeinde Neuburg - im vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Vor dem Rückbau des Gebäudes benötigen wir Ihren Auftrag um die erforderlichen Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen durchführen zu können.

Die Versorgung der neu entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich, Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

keine Einwände

Die Hinweise zum Rückbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen und zur Beauftragung der Versorgung der neu entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 04.11.2021
EMPFÄNDER Amt Neuburg
SEITE 2

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft.kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan

**Ute
Glaesel** Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.11.04
14:30:19 +01'00'

vorab per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amrät Neuburg
-Der Amtsvorsteher-
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg



Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Frau Lockowand

Lübow, den 01.12.2021

1. Änderung /Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „OT Nantrow“ der Gemeinde Neuburg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Entwurf vom 26.08.2021

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 33/2005

Az 3-13-1-23-B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Ziele: Einbeziehung des Flurstückes 82 für eine ergänzende Wohnbebauung durch ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen (Haus 22 – Abriss und Ersatzneubau)
- Gemarkung Nantrow, Flur 1, Flurstück 82
- Fläche gesamt: ca. 2.025 m²

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das auf dem Grundstück bestehende Wohnhaus ist derzeit an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Schmutzwasserentsorgung (Druckentwässerung, privates Abwasserpumpwerk und Abwasserdruckleitung) des Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Vor dem geplanten Abriss des Gebäudes, ist eine Abtrennung der Trinkwasseranschlussleitung beim Zweckverband Wismar zu beantragen. Auch die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen Schmutzwasser sollten gesichert werden.

Für den geplanten Neubau des Einfamilienhauses besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen (Trinkwasser- und Abwasserdruckleitung jeweils d 63 PE) im öffentlichen Wegegrundstück (Flurstück 81).

Telefon: 03841/78300 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC: BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1403 1000 1000 0066 26 - BIC: NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC: COBA DE FFXXX

keine Bedenken

Die gegebenen Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Zweckverband Wismar

Breitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt im Rahmen der mit der Gemeinde Neuburg abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08./03.11.2017.

Für den OT Nantrow wurde der genannten Hydrant V2 lediglich mit einer Menge von 12 m³/h eingestuft.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser M 1: 1.000

1. Änderung des B-Planes Nr. 11 "OT Nantrow" in Nantrow der Gemeinde Neuburg - Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

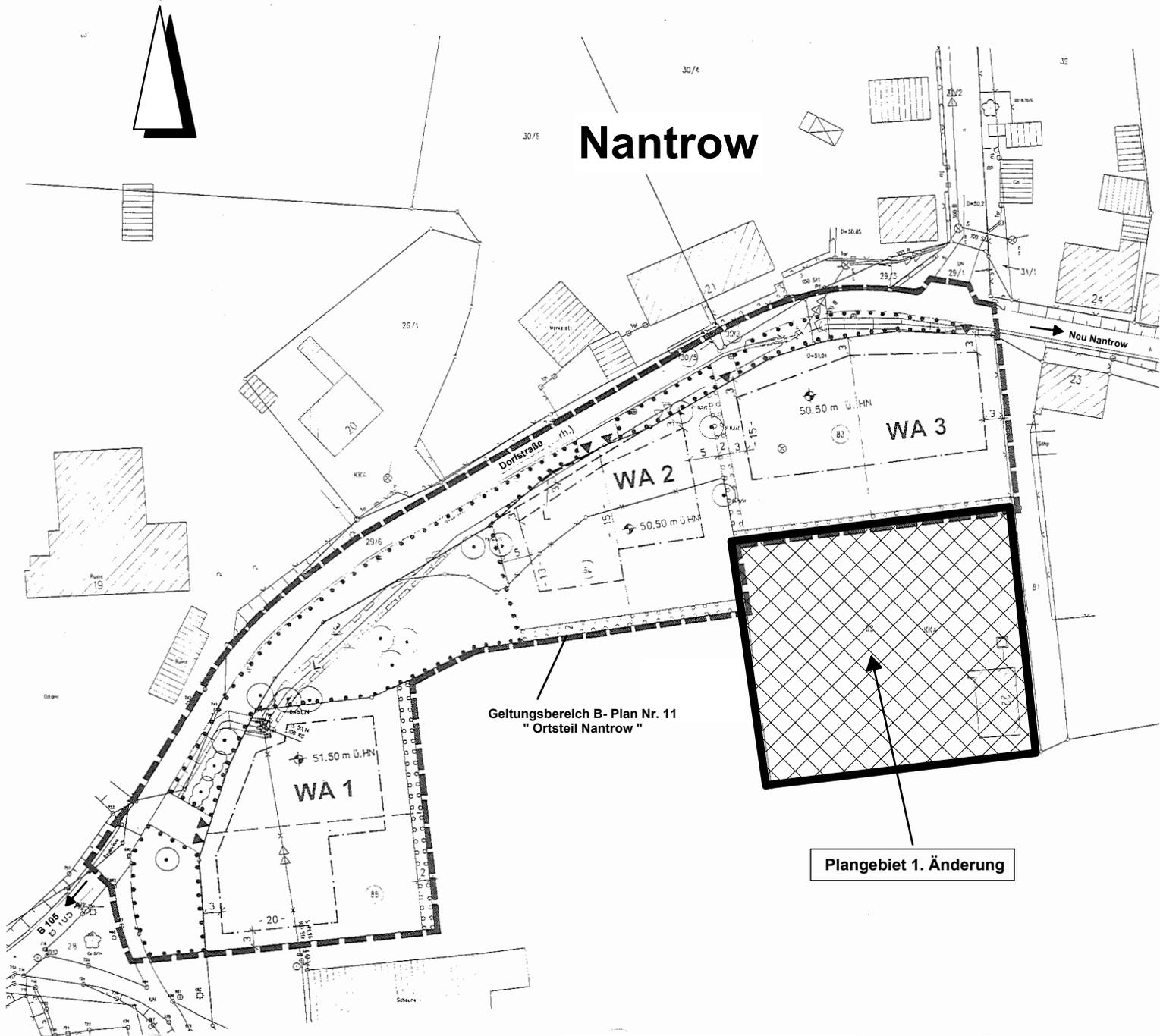
Begründung

zur 1. Änderung

des B-Planes Nr.11 " Ortsteil Nantrow "

der Gemeinde Neuburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Satzung

Stand:

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planverfahren**
- 4. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
- 6. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 7. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 8. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**
- 10. Gewässerschutz**
- 11. Umweltbelange**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem F-Plan der Gemeinde entwickelt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches durch Einbeziehung der privaten Grünfläche in das Plangebiet stellt hierzu keinen Widerspruch dar.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

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

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Die **1. Änderung** beinhaltet eine Ergänzung des Geltungsbereiches durch Einbeziehung des Flurstückes Nr. 82, welches südlich direkt an das Plangebiet der Ursprungsplanung anschließt. Es wird das Planungsziel angestrebt, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung durch ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Nantrow zu schaffen.

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Änderungsbereiches ist nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Änderungs-/Ergänzungsgebiet ausgeschlossen.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt: die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN
als oberer Bezugspunkte: die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

Aufschüttungen und Abgrabungen verändern Gefügestrukturen sowie den Luft- und Wasserhaushalt des Bodens und damit den Lebensraum von Bodenorganismen. Die Bezugshöhen sollen so bestimmt werden, dass Niveauveränderungen im Bereich des westl. Gartenlandes unterbleiben und von mehr als 20 cm Mächtigkeit im Baubereich soweit wie möglich vermieden werden (vergl. DIN 19731).

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 4 bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung dem Bauherrn genügend Spielraum ermöglichen, um seine individuellen Gestaltungswünsche umsetzen zu können, behalten die gestalterischen Festsetzungen aus der Ursprungssatzung bzgl. Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Zufahrten und zur Ordnungswidrigkeit in den Punkten 1-5 sowie 8 weiterhin ihre Gültigkeit.

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen im straßenseitigen Bereich und der nördlichen Grundstücksgrenze werden konkrete Vorgaben getroffen.

6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das einbezogene Grundstück (Flurstück Nr. 82) wird über einen öffentlichen Weg (Flurstück 81), der an die Dorfstraße anbindet, erreicht.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Nantrow wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. In der Dorfstraße davon verlaufen betriebsfertige Wasserversorgungsleitungen, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

° Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus einem Unterflurhydranten (V2) im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet und befindet sich an der Dorfstraße Nantrow Nr. 27. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m –Bereich zum Hydranten.

Eine zusätzliche Löschwasserversorgung ist auch über die Entnahme aus dem vorhandenen Dorfteich innerhalb der Ortslage gegeben.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung

In Nantrow betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz.

Das im Geltungsbereich der B-Planänderung/Ergänzung befindliche Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und ist entsprechend beitragspflichtig.

° Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg. Sie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend

§ 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere die Straßenbreite, Zustand des Weges, fehlende Wendemöglichkeit) ist eine Befahrung des vorhandenen öffentlichen Weges mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich, so dass die Entleerung der Abfallbehälter hier nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Die Abfallbehälter sind daher am jeweiligen Entleerungstag bis spätestens 06:00 Uhr (an feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr), frühestens jedoch am Vorabend ab 18:00 Uhr gut sichtbar und frei zugänglich bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen.

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen,

Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteeer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

11. Umweltbelange

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13 BauGB per Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidung z.B. langer Zufahrten kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Befestigte Flächen erfüllen Anforderungen der Bauherren i.d.R. auch wenn diese mindestens zum Teil wasserdurchlässig und begrünt sind und damit noch teilweise Bodenfunktionen erfüllen. Daher sollen wasserdurchlässige Beläge, ggf. unterschieden nach Zufahrten Fußwegen, Sitzplätzen geprüft und krautige Begrünung vorgesehen oder toleriert werden. Für unbelastetes Niederschlagswassers soll geprüft werden, dies über offene Entwässerungsmulden zu leiten. Damit wird der Bodenwasserhaushalt besser gefördert, als bei Abfluss über geschlossene Leitungen. Im Sinne der Bodenentwicklung sollten möglichst großflächig ein- bis vierschürige Wiesen sowie Gehölze vorgesehen werden. Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten dienen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

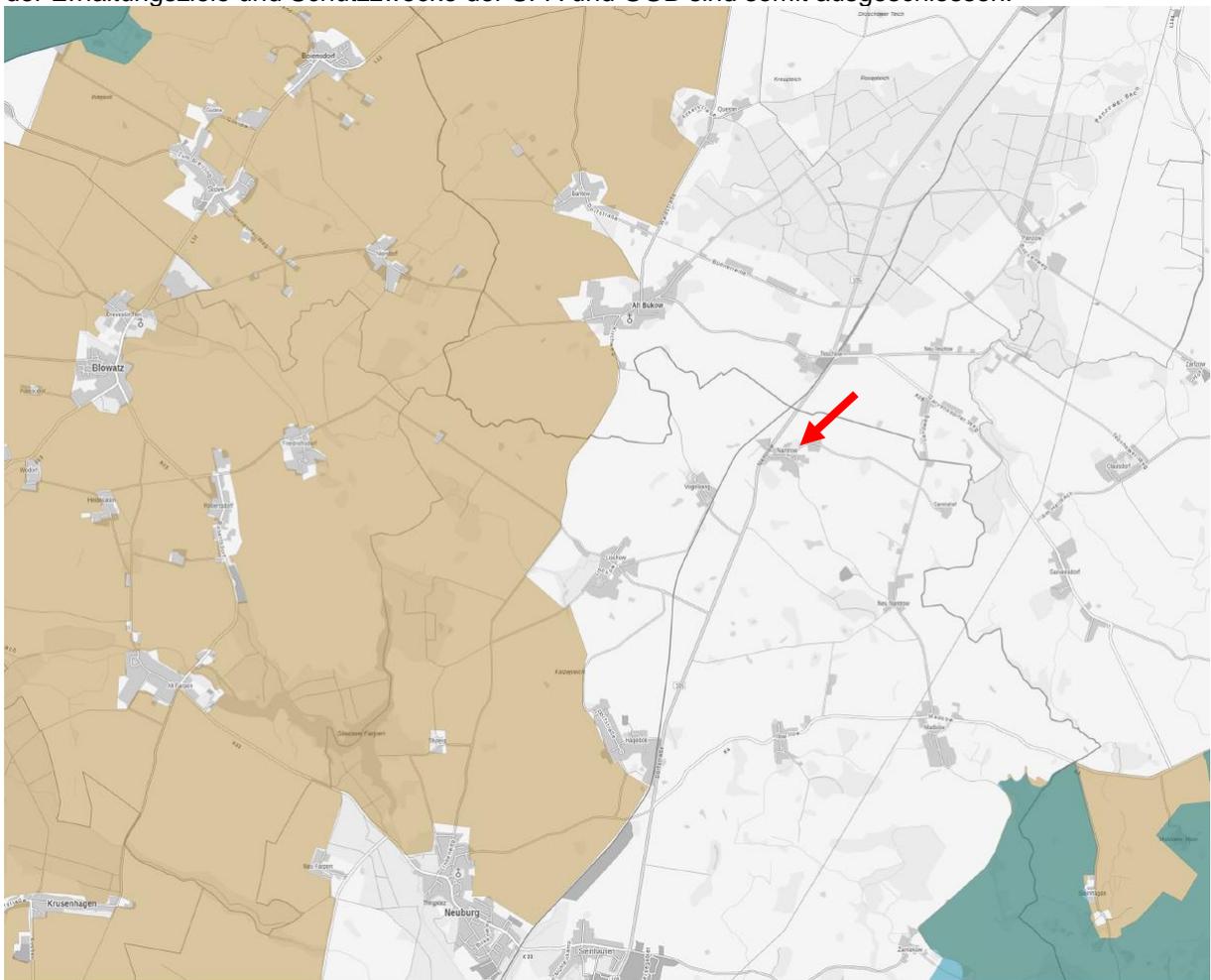
Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt

- ca. 1.850 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff (westlich),
- ca. 7.200 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 1934-302 Wismarbucht (nordwestlich),
- ca. 3.600 m entfernt vom SPA DE 2036-401 Kariner Land (südöstlich),
- ca. 3.600 m entfernt vom FFH-Gebiet/GGB DE 2036-302 Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow (südöstlich).

Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffenen Fläche (Mit altem Wohnhaus bebauter Hausgarten mit Großbäumen PGB) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkende) Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Auch ändert sich auf dem Wohngrundstück die Nutzungsart nicht. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und GGB sind somit ausgeschlossen.



Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist auf die Erhaltung der Wohnbaunutzung auf einem bereits zu Wohnzwecken langjährig vorgenutzten Grundstück abgestellt. Das vorhandene Wohngebäude soll abgerissen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines lediglich 2000 m² großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit festgesetzter privater Grünfläche. Im Zuge der Umgestaltung der vorhandenen Wohnfläche wird nach Abriss des alten Wohngebäudes die zulässige Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr ist das langjährig bestehende und nunmehr planerisch als solches eindeutig festgesetzte Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13 BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht zur bauleitplanerischen Festsetzung der Wohnbebauung einen bereits langjährig mit einem alten Wohngebäude bebauten Hausgarten. Nach dessen Abriss und Ersatz durch einen Neubau nördlich des aktuellen Standortes wird sich an der Wohn- und Gartennutzung auf dem betreffenden Grundstück nichts ändern.

Dementsprechend geht von dem betreffenden Grundstück lage- und größenbedingt eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Ein Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist lagebedingt nicht gegeben. Gleiches gilt nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch Wohn- und Gartennutzung, infolge der Planung wird sich daran nichts ändern. Umwelrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Sie werden im Übrigen nicht über das bisherige Maß hinausgehen, da sich die Nutzungsart und -intensität nicht ändern wird.

Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Infolge der festsetzungsbedingten Verschiebung des Baufensters nach Norden in Richtung des bestehenden WA 3 ist die Entfernung von Bäumen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um drei Weißbirken (Stammdurchmesser 30 cm, 32 cm und 33 cm), einen Spitz-Ahorn (Stammdurchmesser 17 cm) und eine Gew. Esche (Stammdurchmesser 16 cm). Gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG MV sind Bäume innerhalb von Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen nicht gesetzlich geschützt. Die in der Südhälfte des Plangebietes außerhalb des Baufensters befindlichen beiden Obstbäume (Walnuss und Süßkirsche, Stammdurchmesser jeweils 32 cm) bleiben dagegen gem. Erhaltungsfestsetzung bestehen.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird – nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und baulicher Nebenanlagen – erneut zu angesichts der GRZ 0,3 mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Bodenversiegelungen und zur zusätzlichen Beanspruchung von Intensivacker führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,3 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb des festgesetzten Wohngebietes die Erhaltung, Entwicklung und Pflege eines Hausgartens mit entsprechender Boden-Regeneration im Bereich des abzureißenden Bestandsgebäudes möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung erfolgt auf einem bereits bebauten und langjährig genutzten Wohngrundstück und vermeidet so ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Im Vergleich zum abzureißenden Bestandsgebäude wird sich hier infolge einer deutlichen Energieeffizienz des neuen Wohngebäudes eine Verbesserung zugunsten des Klimaschutzes ergeben.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft ergibt sich bei Planumsetzung keine wesentliche Änderung des Status Quo, ein altes Wohnhaus wird durch ein neues Wohnhaus ersetzt, die Hausgartennutzung bleibt. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ändert sich nicht. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb der WA keine Verbote, wenn folgende Bauzeitenregelungen bei der Rodung der Bäume und des Gebäudeabrisses eingehalten werden:

Baumrodung

- Gehölzbrüter/Fledermäuse (max. Sommerquartiere): Entfernung der zu rodenden Bäume unter Beachtung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.

Abriss Gebäude

- Nischen-/Höhlen-/Fassadenbrüter und Fledermäuse (max. Sommerquartiere): Abriss des Gebäudes außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.

Eine Überwindung der o.g. Bauzeitenregelungen ist nur möglich, wenn durch eine Fachkraft durch Vor-Ort-Aufnahme und nachvollziehbare Dokumentation nachgewiesen wird, dass die Gehölze bzw. das Gebäude von den vorgenannten Artengruppen nicht als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte genutzt werden.

Für alle übrigen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Bebauung) insb. unter Beachtung der vorgenannten bauzeitlichen Regelungen keine Relevanz.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13 BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am:

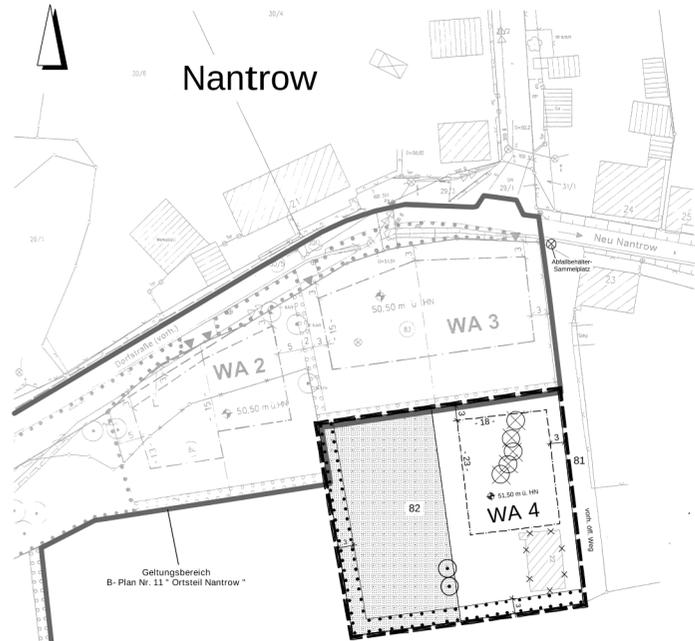
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 " Ortsteil Nantrow "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Nantrow
Flur 1



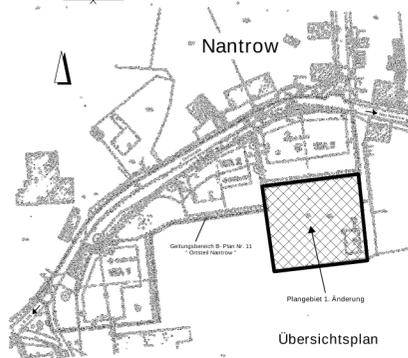
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 4	I
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3		
Bauweise	Dachform Dachneigung (DNG) Traufhöhe Firsthöhe	o SD, KWD, WD DNG 35° - 48° TH = 4,00 m FH = 9,50 m	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
o	Höhenangabe als unterer Bezugspunkt	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
35° - 48°	Dachneigung (DNG)	
o	<u>Bauweise, Bauregeln</u>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
□	<u>Grünfläche (priv)</u> hier: Hausgarten	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
□	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
○	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
⊗	Roden von Bäumen	
□	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorhandene Flurstücksgrenze	
82	Nr. des Flurstückes	
z.B. 3	Maßlinien mit Maßangaben	
□	zu entfernendes Gebäude	



Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugebiet

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschuss von Ausnahmen § 13 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schmittante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei auf die Hauptdachflächen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

in den Vortrieben vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windlände o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze entlang des öffentlichen Weges bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO

sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze/Carports im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und dem öffentlichen Wegegrundstück, Flurst. Nr. 81, nicht zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, bis maximal 5 % der privaten Grünfläche zulässig.

5. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gläsern zu gestalten, das Anlegen von Schotterplätzen ist dabei untersagt.

Zum Schutz verbleibender Grünflächen sind diese während der Bauphase mit ortstypischen Absperrungen zuversiegeln auszustatten.

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand vorzunehmen.

7. Vorsorglicher Artenschutz

Der Abriss des maroden Wohngebäudes ist unter Berücksichtigung der Brutzzeit von Gebäude- und Fassadenbrüden sowie Friedeläusen im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gerichtlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BnatSchG auszuschließen sind.

Eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldreinigung dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 BnatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gerichtlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BnatSchG auszuschließen sind.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MVV

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedigungen

Die max. zulässige Höhe der Einfriedigungen entlang des öffentlichen Weges beträgt 1,20 m. Die max. zulässige Höhe der Einfriedigungen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,80 m.

Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Garteneinstellung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedigung ist nicht zulässig.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Punkte 1-5 sowie § 8 der Baugestalterischen Festsetzungen und Textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“.

Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „ Ortsteil Nantrow “

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2939), die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung von Neuburg gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Nantrow, Flur 1, Flurstück-Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.2021.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 21.09.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 23.09.2021 bis zum 08.10.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen ersichtlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Neuburg, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ersichtlich in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.
Neuburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „ Ortsteil Nantrow “

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung

Stand: Dez. 2021