

Gemeinde Neuburg

NBG/042/2019

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg im vereinfachten Verfahren nach §
13 BauGB

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 21.10.2019 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	24.10.2019	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Neuburg zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

Die Gemeinde Neuburg hat das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich im Teilbereich 1 der Änderung auf die Anpassung der Baugrenzen innerhalb des WA 3 Gebietes östlich der Dorfstraße und der Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes. Die Erweiterung der Fläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen und geschützten Großbaumbestandes. Im Teilbereich 2 der Änderung wurde die Modifizierung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden war aus Sicht der Gemeinde Neuburg nicht erforderlich. Die Gemeinde Neuburg hat die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB mit den Entwurfsunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt.

Die Planunterlagen einschließlich Begründung lagen in der Zeit vom 28.06.2019 bis einschließlich 30.07.2019 im Amt Neuburg öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen abgegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Gemeinde Neuburg hat alle im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen gesammelt, bewertet und gewichtet.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Planunterlagen werden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Es wird eine deklaratorische Anpassung der Plangeltungsbereichsgrenze an die Grundstücksgrenze aufgrund von Kartenungenauigkeiten des Ursprungsbebauungsplanes vorgenommen, sodass die Baugrenze des Klanghauses nicht mehr berührt wird.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten, von dem generellen Ausschluss wird abgesehen. Dies führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Das bisher geltende Satzungsrecht wird beibehalten.

Die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz erfolgt nicht im Rahmen des Bebauungsplanes, sondern unter Berücksichtigung des vorhandenen und geschützten Baumbestandes und der geplanten Anpflanzungen hinsichtlich der Anzahl und Anordnung der Parkplätze in der nachgelagerten technischen Planung und im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Stellplatzkonzeptes.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

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 €		

keine

Anlage/n

1	d2019-09-17AbwEntw1ÄB2Ilow_4_Abwägungstabelle
---	---

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange							
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB							
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dorf Ilow"							
der Gemeinde Neuburg							
Entwurf							
Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
I.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	27.06.2019	per Mail 29.08.2019	26.08.2019	x		
II.1a	Landkreis Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt		per Mail 29.08.2019	05.08.2019			
II.2	Amt für Raumordnung	27.06.2019	15.07.2019	15.07.2019		x	
II.3	Staatl. Amt f. Landwirtsch. u. Umwelt	27.06.2019	23.07.2019	17.07.2019		x	
II.4	Deutsche Telekom AG	27.06.2019	08.07.2019	03.07.2019		x	
II.5	Zweckverband Wismar	27.06.2019	09.09.2019	05.09.2019		x	
II.6	E.DIS AG	27.06.2019	14.08.2019	08.08.2019	x		
II.7	Gasversorgung Wismar Land GmbH	27.06.2019	02.07.2019	01.07.2019		x	
II.8	GDMcom	27.06.2019	08.07.2019	09.07.2019		x	
II.9	50 Hertz Transmission GmbH	27.06.2019	08.07.2019	02.07.2019		x	
II.10	Landesamt für innere Verwaltung	27.06.2019	-	-			
II.11	LA für Kultur und Denkmalpflege	27.06.2019	-	-			
II.12	Wasser- und Bodenverband	27.06.2019	-	-			
II.13	LA f. Brand- u. Katastrophenschutz	27.06.2019	12.07.2019	10.07.2019		x	
III.	Nachbargemeinden						
	-						
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	privater Einwender		23.07.2019	23.07.2019	x		
IV.2	privater Einwender		30.07.2019	27.07.2019	x		
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<div data-bbox="53 233 143 336" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="152 244 763 320"> Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen </p> <p data-bbox="87 395 479 544"> Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Gemeinde Neuburg über Amt Neuburg Hauptstraße 10a 23974 Neuburg </p> <div data-bbox="398 491 479 536" data-label="Text"> <p>II. 1</p> </div> <p data-bbox="524 400 893 600"> Auskunft erteilt Ihnen Franziska Sack Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen Telefon 03841 3040 6303 Fax 03841 3040 86303 E-Mail f.sack@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, 26.08.2019 </p> <p data-bbox="80 692 835 722"> 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg </p> <p data-bbox="80 767 374 794"> Sehr geehrte Frau Lockowand, </p> <p data-bbox="80 807 862 916"> Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 23.05.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. </p> <p data-bbox="80 927 833 1005"> Die Beteiligung gem. § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg: </p> <table border="1" data-bbox="73 1023 882 1286"> <tr> <td data-bbox="73 1023 479 1102"> Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen </td> <td data-bbox="479 1023 882 1102"> FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="73 1102 479 1222"> FD Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde </td> <td data-bbox="479 1102 882 1222"> FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbaulasträger Straßenaufsichtsbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="73 1222 479 1254"> FD Öffentlicher Gesundheitsdienst </td> <td data-bbox="479 1222 882 1254"> Kommunalaufsicht </td> </tr> <tr> <td data-bbox="73 1254 479 1286"> FD Kataster und Vermessung </td> <td data-bbox="479 1254 882 1286"> Abfallwirtschaftsbetrieb </td> </tr> </table> <p data-bbox="73 1302 842 1358"> Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. </p>	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde	FD Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbaulasträger Straßenaufsichtsbehörde	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht	FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb	<p data-bbox="965 863 1832 943"> Zu 0. Die vorliegenden Stellungnahmen der Fachdienste werden nachfolgend in die Abwägung eingestellt und behandelt. </p>	
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde										
FD Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbaulasträger Straßenaufsichtsbehörde										
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht										
FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p data-bbox="73 233 309 296">Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p data-bbox="73 389 461 453">Franziska Sack SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anlage</p> <p><u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u></p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe von § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u></p> <p>Die Gemeinde Neuburg beabsichtigt mit der Änderung des B-Planes Nr. 2 die Fläche eines allgemeinen Wohngebiets, zugunsten eines vorhandenen Parkplatzes für das Klanghaus Ilow, zu reduzieren.</p> <p>Mit der Vergrößerung des Parkplatzes, mitten in der Ortslage Ilow, zieht die Gemeinde Neuburg mehr Kfz-Verkehr in den Ort hinein. Die Belange der, von der Festsetzung betroffenen, Grundstückseigentümer, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz, sind zu berücksichtigen. Was sind die Entscheidungsgründe für die Erweiterung des Parkplatzes an dieser Stelle? Wurden alternative Standorte geprüft?</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u></p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden.</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u></p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie zur vorhandenen Erschließungsstraße sollte aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Siehe meine Anmerkungen zur textlichen Festsetzung 4.1.</p> <p>Die Festsetzungen einer <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz</i> eines <i>allgemeinen Wohngebietes</i> und einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> widersprechen einander. Dieser Bereich steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.</p>	<p>A</p> <p>Zu 1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, die Gemeinde hat von einer Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Zu 2. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche wird derzeit bereits zum ungeordneten Parken und somit als Parkplatz genutzt. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde besteht in der Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes. Der Parkplatz dient insbesondere der Aufnahme von Besucherverkehr des Klanghauses Ilow. In der erteilten Baugenehmigung ist der Stellplatznachweis geführt worden. Es sind 26 Stellplätze vorgesehen. Andere geeignete und verfügbare Flächen stehen in einer fußläufigen Erreichbarkeit für das Klanghaus nicht zur Verfügung. Die Entscheidung den ruhenden Verkehr auf der gemeindlichen Fläche neu zu ordnen stellt sich als alternativlos dar. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der Bedingungen in der erteilten Baugenehmigung hinsichtlich der beschränkten Anzahl der Veranstaltungen nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen in der Tagzeit werden nicht erwartet (vgl. Stellungnahme untere Immissions-schutzbehörde).</p> <p>Die Gemeine Neuburg hatte bereits im Vorfeld gemeinsam mit der Kulturwerkstatt Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr überprüft. Es sind mehrere Varianten in Betracht gezogen worden. Hierzu zählte die Fläche im Nordwesten außerhalb des Plangebietes. Die vorgenutzte und anthropogen beeinträchtigte Fläche wurde untersucht. Unter Bezug auf die schwierigen verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten wurde diese Variante verworfen. Im Weiteren wurde eine Fläche im Nordosten überprüft. Diese Fläche konnte eigentumsseits nicht geregelt und erworben werden. Eine weitere Fläche, die mit der Wohnbaufläche bzw. dem allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches übereinstimmt, konnte ebenso aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes nicht erworben werden. Diese Fläche hätte jedoch gleiche Standorteignungen wie die nun in Anspruch genommene Fläche. Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der gesamtkonzeptionellen Entwicklung des Klanghauses für die Parkplatzfläche im Plangebiet entschieden. Die Variantenuntersuchung wurde durchgeführt, um eine optimale Variante für den Parkplatz finden</p> <p>Zu 4. Die derzeit gültige Rechtsgrundlage wird berücksichtigt.</p>	<p>Klarstellung.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anlage</p> <p><u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u></p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe von § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u></p> <p>Die Gemeinde Neuburg beabsichtigt mit der Änderung des B-Planes Nr. 2 die Fläche eines allgemeinen Wohngebiets, zugunsten eines vorhandenen Parkplatzes für das Klanghaus Ilow, zu reduzieren.</p> <p>Mit der Vergrößerung des Parkplatzes, mitten in der Ortslage Ilow, zieht die Gemeinde Neuburg mehr Kfz-Verkehr in den Ort hinein. Die Belange der, von der Festsetzung betroffenen, Grundstückseigentümer, insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz, sind zu berücksichtigen. Was sind die Entscheidungsgründe für die Erweiterung des Parkplatzes an dieser Stelle? Wurden alternative Standorte geprüft?</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u></p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228) geändert worden.</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u></p> <p>Planzeichnung:</p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie zur vorhandenen Erschließungsstraße sollte aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Siehe meine Anmerkungen zur textlichen Festsetzung 4.1.</p> <p>Die Festsetzungen einer <i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz</i> eines <i>allgemeinen Wohngebietes</i> und einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> widersprechen einander. Dieser Bereich steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.</p>	<p style="text-align: center;">7</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2.</p> <p style="text-align: center;">3.</p> <p style="text-align: center;">4.</p> <p style="text-align: center;">5.</p> <p style="text-align: center;">6.</p> <p>Zu 5. Die Straßenbegrenzungslinie ist im Ursprungsbebauungsplan als dicke schwarze Linie rechtseindeutig dargestellt und befindet sich in der 1. Änderung direkt auf der Geltungsbereichsgrenze. Die Straßenbegrenzungslinie stellt die Abgrenzung zwischen der Verkehrsfläche und dem Baugebiet dar. Eine Differenzierung innerhalb der Verkehrsflächen zwischen Straße und Parkplatz wurde im Ursprungsbebauungsplan nicht vorgenommen. Diese Festsetzungssystematik wurde im Entwurf der 1. Änderung nicht beibehalten. Zur Rechtseindeutigkeit wird die Straßenbegrenzungslinie gemäß Ursprungsplanung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Verkehrsfläche sowie zwischen der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergänzt.</p> <p>Zu 6. Es handelt sich hierbei um die Festsetzungen die dem Nutzungszweck der Bauflächen dienen oder diesen nicht in Frage stellen vgl. hierzu Söfker in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 19 Rn. 15, Lfg.122, August 2016). Demnach gehören die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei einem bebaubaren Grundstück zum Bauland iSd. § 19 Abs. 3 BauNVO auch wenn für diese Flächen zusätzliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen wurden. Somit ist ein Widerspruch in den Festsetzungen nicht erkennbar. Für die öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich bei der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um Verkehrsgrün.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

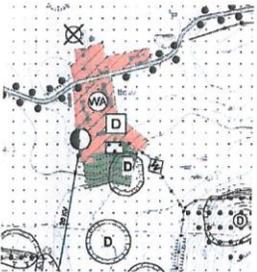
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Nutzungsschablone: Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird, ist eine maximale Traufhöhe von 8 m zulässig, ansonsten nur 6 m. Nach der aktuellen LBauO M-V ist ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss, so dass diese Differenzierung keinen Sinn ergibt. Die Festsetzungen sollten überprüft werden.</p> <p>Text – Teil B: <u>Zu I.4.1: Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen</u> Die straßenseitige Baugrenze im WA 3 hat einen Mindestabstand von über 18 m zur nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. nächstgelegenen Erschließungsfläche. Für die Grundstückseigentümer ist es eine große Einschränkung den gesamten Bereich nicht mit Garagen, Carports und Nebenanlagen bebauen zu dürfen. Deren Interessen müssen in der Abwägung berücksichtigt werden. Diese Festsetzung führt zu einer höheren Versiegelung der Baugrundstücke, weil lange Zufahrten notwendig werden. Laut Begründung (Punkt 3.2.4) dient die Festsetzung der Freihaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gutshaus. Auf den Flurstücken 1/3 und 2/2, Gemarkung Ilow, Flur 1, stehen hingegen Gebäude viel dichter an der Straße. Es sollte überprüft werden, ob mit der getroffenen Festsetzung das städtebauliche Ziel erreicht wird.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist nur um den Parkplatz herum, mit Ausnahme der westlichen Seite, eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch werden die Eigentümer im WA 3 noch mehr, in der Ausnutzung der Baugrundstücke, eingeschränkt. Zur Erschließungsstraße hin, wurde in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage lässt sich aus dem Ursprungsplan, durch die Verschiebung der Baugrenzen und teilweise neue Grundstückszuschnitte, nur schlecht ablesen. Die Straßenbegrenzungslinie zur vorhandenen Erschließungsstraße sollte in der Planzeichnung ergänzt werden. Soll die Einhaltung des Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auch auf der Parkplatzfläche selbst gelten, möglicherweise zum Schutz der Anwohner oder nur für das WA 3? Die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie um den Parkplatz herum, erfüllt ihren Zweck - die Freihaltung der Sichtachse des denkmalgeschützten Gutshauses - nicht.</p> <p><u>Zu III.1.1: örtliche Bauvorschriften - Dächer</u> Ich möchte darauf hinweisen, dass in der Ortslage Ilow ebenfalls Krüppelwalmdächer vorhanden sind (z.B. das Gutshaus). Weshalb schließt die Gemeinde diese Dachform in den örtlichen Bauvorschriften aus?</p> <p style="text-align: right;">Seite 4/17</p>	<p>Zu 7. Die Festsetzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan und die Gemeinde sah hier kein Änderungsbedarf. Es wurde die Bauweise von geschlossener in offene Bauweise geändert und auf eine zwingende Zweigeschossigkeit verzichtet. Die Änderungsinhalte sollten auf das Minimum beschränkt werden, was die städtebaulichen Ausnutzungskennziffern betraf. Die Gemeinde hat die Festsetzung überprüft, sodass die vorgenommene Differenzierung gemäß Ursprungsbebauungsplan nicht weiter bestehen bleibt und eine Traufhöhe von maximal 6,00 für den Teilbereich 1 festgesetzt wird.</p> <p>Zu 8. Mit der Festsetzung erfolgt keine Verschlechterung der bestehenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Dort war eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen mit Garagen und Carports um bis zu 5,00 m zulässig, die Baugrenzen lagen 32 m und 23 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Die längeren Zufahrten und die damit verbundenen Versiegelungen waren somit bereits mit der Ursprungsplanung eine städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde. Die Baugebiete WA 3 östlich und westlich der Dorfstraße weisen somit große Vorgartenbereiche aus. Die Baugebiete WA 1 östlich und westlich der Dorfstraße berücksichtigen den bereits vorhandenen Bestand und haben somit kleinere Vorgartenbereiche. Die Bebauung auf dem Flurstück 1/3 wurde als vorhandene Hauptnutzung im Ursprungsbebauungsplan mittels Baugrenze berücksichtigt, die Bebauung auf dem Flurstück 2/2 befindet sich außerhalb von Baugrenzen und ist im Bestand vorhanden, jedoch nicht durch Baugrenzen gesichert. Nebenanlagen als Gebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Ursprungsplanung weiterhin unzulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, zusätzliche abwägungsbeachtliche Einschränkungen wurden mit der 1. Änderung hinsichtlich der bestehenden Regelungen nicht getroffen.</p> <p>Zu 9. Die Festsetzungssystematik zur Straßenbegrenzungslinie wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Eine Differenzierung zwischen den Verkehrsflächen und dem Parkplatz wurde im Ursprungsplan nicht vorgenommen. Die Festsetzung erfolgte innerhalb einer Straßenbegrenzungslinie. Eine Straßenbegrenzungslinie grenzt Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegeneinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzung ab. Unter Beachtung dieses Grundsatzes werden die Straßenbegrenzungslinien in den Planunterlagen als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt und es wird von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes abgewichen. Der Abstand von Stellplätzen zu der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht die städtebauliche Zielsetzung, sondern diese Festsetzung bezieht sich auf die straßenseitige Straßenbegrenzungslinie. Die Festsetzung wird um das Wort straßenseitig ergänzt.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>nicht zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

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 DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW000000033673

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Nutzungsschablone: Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Wenn ein Staffelgeschoss errichtet wird, ist eine maximale Traufhöhe von 8 m zulässig, ansonsten nur 6 m. Nach der aktuellen LBauO M-V ist ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss, so dass diese Differenzierung keinen Sinn ergibt. Die Festsetzungen sollten überprüft werden.</p> <p>Text – Teil B: <u>Zu I.4.1: Garagen, Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen</u> Die straßenseitige Baugrenze im WA 3 hat einen Mindestabstand von über 18 m zur nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. nächstgelegenen Erschließungsfläche. Für die Grundstückseigentümer ist es eine große Einschränkung den gesamten Bereich nicht mit Garagen, Carports und Nebenanlagen bebauen zu dürfen. Deren Interessen müssen in der Abwägung berücksichtigt werden. Diese Festsetzung führt zu einer höheren Versiegelung der Baugrundstücke, weil lange Zufahrten notwendig werden. Laut Begründung (Punkt 3.2.4) dient die Festsetzung der Freihaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gutshaus. Auf den Flurstücken 1/3 und 2/2, Gemarkung Ilow, Flur 1, stehen hingegen Gebäude viel dichter an der Straße. Es sollte überprüft werden, ob mit der getroffenen Festsetzung das städtebauliche Ziel erreicht wird.</p> <p>Nicht überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. In der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 ist nur um den Parkplatz herum, mit Ausnahme der westlichen Seite, eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dadurch werden die Eigentümer im WA 3 noch mehr, in der Ausnutzung der Baugrundstücke, eingeschränkt. Zur Erschließungsstraße hin, wurde in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Deren Lage lässt sich aus dem Ursprungsplan, durch die Verschiebung der Baugrenzen und teilweise neue Grundstückszuschnitte, nur schlecht ablesen. Die Straßenbegrenzungslinie zur vorhandenen Erschließungsstraße sollte in der Planzeichnung ergänzt werden. Soll die Einhaltung des Mindestabstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie auch auf der Parkplatzfläche selbst gelten, möglicherweise zum Schutz der Anwohner oder nur für das WA 3? Die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie um den Parkplatz herum, erfüllt ihren Zweck - die Freihaltung der Sichtachse des denkmalgeschützten Gutshauses - nicht.</p> <p><u>Zu III.1.1: örtliche Bauvorschriften - Dächer</u> Ich möchte darauf hinweisen, dass in der Ortslage Ilow ebenfalls Krüppelwalmdächer vorhanden sind (z.B. das Gutshaus). Weshalb schließt die Gemeinde diese Dachform in den örtlichen Bauvorschriften aus?</p> <p style="text-align: right;">Seite 4/17</p>	<p>Zu 10. Die Straßenbegrenzungslinie um den Parkplatz wurde nicht zur Freihaltung der Sichtachsen festgesetzt, sondern weil Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegenüber Flächen anderer Nutzungen mittels einer Straßenbegrenzungslinie abzugrenzen sind.</p> <p>Zu 11. Die Festsetzung der Dachform entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 nur Satteldächer zulässig. Im Baugebiet WA 5 wurde keine Regelung zur Dachform getroffen. Für den Änderungsbereich hat die Gemeinde aufgrund der geringeren zulässigen Dachneigung als in den anderen Baugebieten auch die Zulässigkeit für Walmdächer vorgesehen. Bei einer zulässigen Dachneigung von 15° bis 27° ist die Realisierung eines Krüppelwalmdaches i.d.R. unwahrscheinlich. Krüppelwalmdächer wurden aufgrund der geringen zulässigen Dachneigung nicht berücksichtigt.</p>	<p>Klarstellung</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>IV. Begründung</u></p> <p>In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p> <p><u>Zu 2.6.3: Flächennutzungsplan, Seite 8, letzter Absatz</u></p> <p>Laut der Begründung weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg, für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2, Wohnbauflächen aus. Das stimmt nicht. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt in der Ortslage Ilow Flächen für allgemeine Wohngebiete dar.</p>  <p>Abbildung 1: Auszug aus der 1. Änderung des F-Planes der Gemeinde Neuburg für die Ortslage Ilow</p> <p><u>Zu 6.: Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die Frage, ob die Löschwasserversorgung <i>gesichert ist</i> bleibt offen. Die Aussagen in der Begründung sind zu konkretisieren.</p> <p><u>Fachdienst Bauordnung und Umwelt</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>Zu 12. Die Begründung wird entsprechend den Ergebnissen der Abwägung ergänzt.</p> <p>Zu 13. In der Begründung wurde auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg abgestellt und nicht auf die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wird angepasst und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird berücksichtigt.</p> <p>Zu 14. Die Sicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist Aufgabe der Gemeinde Neuburg und wird in der Begründung ergänzt. Das Amt Neuburg hat für die Gemeinde hierzu abschließend mit E-Mail vom 08.10.2019 klargestellt: der OT Ilow ist mit geringer Brandlast eingestuft (24m³/h) und somit sind die 48m³/2 h über den Vertragshydranten V1 gesichert.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																																						
	<table border="1" data-bbox="174 263 873 555"> <tr> <td colspan="2">Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: yellow; text-align: center; font-size: 2em;">X</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: green;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Es bestehen Nachforderungen.</td> </tr> </table> <p data-bbox="174 566 873 590">1. Eingriffsregelung/Baum- und Alleenschutz: Bearbeitung Frau Lindemann</p> <p data-bbox="174 614 313 635"><u>Eingriffsregelung</u></p> <p data-bbox="174 646 873 790">Im Teilbereich 1 erfolgt eine Änderung des WA 3 sowie eine Vergrößerung von Parkplatzzflächen. Inwiefern es hier durch den geplanten Parkplatz zu weiteren relevanten Eingriffen (Teil-/Vollversiegelung) kommt, kann anhand der Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Es ist ein entsprechender Nachweis zu ergänzen. Sofern ein Kompensationsdefizit entsteht, sind A/E-Maßnahmen vorzusehen. Ich verweise auf die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018).</p> <p data-bbox="174 798 873 869">Im Teilbereich 2 der Änderung erfolgt lediglich eine Modifizierung der zulässigen Nutzung – zusätzliche Flächenversiegelungen und somit kompensationspflichtige Eingriffe gehen hiermit nicht einher.</p> <p data-bbox="174 885 280 906"><u>Baumschutz</u></p> <p data-bbox="174 917 873 989">Im Teilbereich 1 ist die Festsetzung eines Parkplatzes (Verkehrsfläche) vorgesehen. Angrenzend befinden sich diverse nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Bäume.</p> <p data-bbox="174 997 873 1069">Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).</p> <p data-bbox="174 1077 873 1181">Sofern Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) zur Herstellung des Parkplatzes durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen der Bäume, auch bei einer Ausführung in wassergebundenen Bauweise, nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen geschützter Bäume sind vorrangig zu unterlassen.</p> <p data-bbox="174 1189 873 1260">Seitens der Gemeinde ist zu prüfen, ob durch eine Verschiebung/Verringerung der Stellflächen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. Sofern Arbeiten im Wurzelbereich nicht vermieden werden können, sind die mit dem Bauvorhaben einhergehenden</p> <p data-bbox="817 1300 873 1316" style="text-align: right;">Seite 6/17</p> <div data-bbox="168 1348 817 1428" style="font-size: 0.8em;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Landkreis Nordwestmecklenburg</td> <td style="width: 33%;">Telefon 03841 3040 0</td> <td style="width: 33%;">Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest</td> </tr> <tr> <td>Kreisitz Wismar</td> <td>Fax 03841 3040 6599</td> <td>IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49</td> </tr> <tr> <td>Rostocker Straße 76</td> <td>E-Mail info@nordwestmecklenburg.de</td> <td>BIC NOLADE21WIS</td> </tr> <tr> <td>23970 Wismar</td> <td>Web www.nordwestmecklenburg.de</td> <td>CID DE46NWM00000033673</td> </tr> </table> </div>	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.		Landkreis Nordwestmecklenburg	Telefon 03841 3040 0	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	Kreisitz Wismar	Fax 03841 3040 6599	IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49	Rostocker Straße 76	E-Mail info@nordwestmecklenburg.de	BIC NOLADE21WIS	23970 Wismar	Web www.nordwestmecklenburg.de	CID DE46NWM00000033673	<p data-bbox="965 225 1848 247">B</p> <p data-bbox="965 252 1848 367">Zu 1. Der bauleitplanerischen Abwägung kann nicht vorangestellt werden, dass entgegenstehende Belange berücksichtigt werden müssen. Die vorgetragenen Belange werden nachfolgend behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p data-bbox="965 391 1848 502">Zu 2. Die Gemeinde Neuburg hat sich in einer überschlägigen Eingriffsbilanz mit den Veränderungen durch Rücknahme von WA-Gebiet und zusätzliche Festsetzung von Parkplätzen beschäftigt.</p> <p data-bbox="965 507 1848 529">Eine Flächenbilanz zeigt die Gegenüberstellung:</p> <table border="1" data-bbox="965 534 1848 726"> <thead> <tr> <th></th> <th>Flächen vorher (m²)</th> <th>Flächen nachher (m²)</th> <th>Flächendifferenz (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA-Gebiet</td> <td style="text-align: center;">4.520</td> <td style="text-align: center;">3.225</td> <td style="text-align: center;">1.295</td> </tr> <tr> <td>Straßenverkehrsflächen (Straße + Verkehrsbe- gleitgrün + Parkplatz)</td> <td style="text-align: center;">941</td> <td style="text-align: center;">2.432</td> <td style="text-align: center;">1.491</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td style="text-align: center;">5.461</td> <td style="text-align: center;">5.657</td> <td style="text-align: center;">196</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="965 730 1848 813">Die Differenz von 196 m² ergibt sich aus möglicherweise Flächenungenauigkeiten des Ursprungsplanes und Differenzen. Für die überschlägige Betrachtung der Flächenbilanzen wird deshalb ein Mittelwert von 1.400 m² für die Bewertung herangezogen.</p> <p data-bbox="965 818 1848 841">Es ergibt sich danach folgendes:</p> <p data-bbox="965 845 1848 949">Unter Berücksichtigung von 1.400 m² für das WA-Gebiet ergibt sich für den Anteil der GRZ von 0,3 420 m² Vollversiegelung, für den 50-prozentigen Anteil der Überschreitung für eine Teilversiegelung 105 m². Somit würden im WA-Gebiet 525 m² in etwa versiegelbar sein. Für den Parkplatz lässt sich folgendes darstellen:</p> <p data-bbox="965 954 1848 1447">Von den 1.400 m² Parkplatzzfläche wären 175 m² für die Hecke abzuziehen. Es verbleiben 1.225 m². Darüber hinaus wären 175 m² für den vorhandenen Wall abzuziehen. Es verbleiben 1.050 m². Für das vorhandene Gebäude wären 120 m² für das Gebäude und die Abstandsflächen und Umgebungsflächen abzuziehen. Es würden 930 m² verbleiben. Davon wären etwa 300 m² für den Baumbestand und Umgebungsflächen (Wurzelbereiche) gesondert zu berücksichtigen, die nicht für die 100-prozentige Parkplatzznutzung geeignet sind. Es verbleibt ein Flächenanteil von 650 m². Diese Flächen, die für die Parkplatzznutzung zur Verfügung stehen, sind im Wesentlichen bereits als teilversiegelte Flächen im Bestand vorhanden und zu werten. Deshalb wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Eingriff entsteht. In diesem Zusammenhang ist auch beachtlich, dass im Zuge der Planfestsetzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Baumstandorte konkret festgesetzt werden. Der Abgleich mit den Ursprungsfestsetzungen des Ursprungsplanes war hinsichtlich der Lagegenauigkeit nicht möglich. Insofern kann die Gemeinde nun eine detaillierte Plangrundlage für ihre Wertungen zur Verfügung stellen. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsumfang auf der Ebene des Bebauungsplanes. Weitergehende detaillierte Betrachtungen sind ohnehin in Bezug auf den Baumschutz im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erforderlich.</p>		Flächen vorher (m ²)	Flächen nachher (m ²)	Flächendifferenz (m ²)	WA-Gebiet	4.520	3.225	1.295	Straßenverkehrsflächen (Straße + Verkehrsbe- gleitgrün + Parkplatz)	941	2.432	1.491	Summe	5.461	5.657	196	<p data-bbox="1854 422 2190 446" style="text-align: center;">Zu berücksichtigen.</p>
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.																																									
Landkreis Nordwestmecklenburg	Telefon 03841 3040 0	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest																																							
Kreisitz Wismar	Fax 03841 3040 6599	IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49																																							
Rostocker Straße 76	E-Mail info@nordwestmecklenburg.de	BIC NOLADE21WIS																																							
23970 Wismar	Web www.nordwestmecklenburg.de	CID DE46NWM00000033673																																							
	Flächen vorher (m ²)	Flächen nachher (m ²)	Flächendifferenz (m ²)																																						
WA-Gebiet	4.520	3.225	1.295																																						
Straßenverkehrsflächen (Straße + Verkehrsbe- gleitgrün + Parkplatz)	941	2.432	1.491																																						
Summe	5.461	5.657	196																																						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																						
	<table border="1" data-bbox="174 263 873 555"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="174 263 873 300">Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann</td> </tr> <tr> <td data-bbox="174 300 784 375">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="784 300 873 375" style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="174 375 784 450">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="784 375 873 450" style="background-color: yellow; text-align: center; font-size: 2em;">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="174 450 784 486">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="784 450 873 486" style="background-color: green;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="174 486 873 555">Es bestehen Nachforderungen.</td> </tr> </table> <p data-bbox="174 566 873 590">1. Eingriffsregelung/Baum- und Alleenschutz: Bearbeitung Frau Lindemann</p> <p data-bbox="174 614 313 638"><u>Eingriffsregelung</u></p> <p data-bbox="174 646 873 790">Im Teilbereich 1 erfolgt eine Änderung des WA 3 sowie eine Vergrößerung von Parkplatzflächen. Inwiefern es hier durch den geplanten Parkplatz zu weiteren relevanten Eingriffen (Teil-/Vollversiegelung) kommt, kann anhand der Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Es ist ein entsprechender Nachweis zu ergänzen. Sofern ein Kompensationsdefizit entsteht, sind A/E-Maßnahmen vorzusehen. Ich verweise auf die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018).</p> <p data-bbox="174 798 873 869">Im Teilbereich 2 der Änderung erfolgt lediglich eine Modifizierung der zulässigen Nutzung – zusätzliche Flächenversiegelungen und somit kompensationspflichtige Eingriffe gehen hiermit nicht einher.</p> <p data-bbox="174 885 280 909"><u>Baumschutz</u></p> <p data-bbox="174 917 873 989">Im Teilbereich 1 ist die Festsetzung eines Parkplatzes (Verkehrsfläche) vorgesehen. Angrenzend befinden sich diverse nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Bäume.</p> <p data-bbox="174 997 873 1069">Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).</p> <p data-bbox="174 1077 873 1181">Sofern Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) zur Herstellung des Parkplatzes durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen der Bäume, auch bei einer Ausführung in wassergebundenen Bauweise, nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen geschützter Bäume sind vorrangig zu unterlassen.</p> <p data-bbox="174 1189 873 1260">Seitens der Gemeinde ist zu prüfen, ob durch eine Verschiebung/Verringerung der Stellflächen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. Sofern Arbeiten im Wurzelbereich nicht vermieden werden können, sind die mit dem Bauvorhaben einhergehenden</p> <p data-bbox="817 1300 873 1316" style="text-align: right;">Seite 6/17</p> <div data-bbox="168 1348 817 1428" style="font-size: 0.8em;"> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Landkreis Nordwestmecklenburg</td> <td style="width: 33%;">Telefon 03841 3040 0</td> <td style="width: 33%;">Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest</td> </tr> <tr> <td>Kreisitz Wismar</td> <td>Fax 03841 3040 6599</td> <td>IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49</td> </tr> <tr> <td>Rostocker Straße 76</td> <td>E-Mail info@nordwestmecklenburg.de</td> <td>BIC NOLADE21WIS</td> </tr> <tr> <td>23970 Wismar</td> <td>Web www.nordwestmecklenburg.de</td> <td>CID DE46NWM00000033673</td> </tr> </table> </div>	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.		Landkreis Nordwestmecklenburg	Telefon 03841 3040 0	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	Kreisitz Wismar	Fax 03841 3040 6599	IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49	Rostocker Straße 76	E-Mail info@nordwestmecklenburg.de	BIC NOLADE21WIS	23970 Wismar	Web www.nordwestmecklenburg.de	CID DE46NWM00000033673	<p data-bbox="965 225 1848 247">Weiter zu 2.</p> <p data-bbox="965 247 1848 391">Da nach Bewertung durch die Gemeinde keine zusätzliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt werden muss, muss auch die HzE 2018 nicht angewendet werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die verbalargumentative Betrachtungsweise hinreichend ist und ausreichend ist. Somit sind die Belange der Naturschutzbehörde berücksichtigt. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit hat die Gemeinde die Belange bewertet.</p> <p data-bbox="965 422 1848 502">Zu 3. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für den Teilbereich 2 keine Anforderungen bestehen.</p> <p data-bbox="965 534 1848 582">Zu 4. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="965 614 1848 662">Zu 5. Die Verbotstatbestände werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="965 694 1848 1300">Zu 6. Derzeit sind durch die ungeordnete Nutzung der teilversiegelten Fläche als Parkplatz bereits Beeinträchtigungen der Wurzelbereiche gegeben. Das städtebauliche Ziel besteht in einer Neuordnung der Fläche und somit der Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Mit der Planung sollen die Beeinträchtigungen minimiert werden. Aus diesem Grund wurde eine Darstellung der Bäume auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz mit dem Kronentraufbereich + 1,50 m in den Planunterlagen vorgenommen. Im Rahmen der technischen Planung ist ein Stellplatzkonzept zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierbei sind dann die Belange des Baumschutzes zu überprüfen und ggf. wäre dann von einem Ausnahmeantrag Gebrauch zu machen. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde hier im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Konflikte unter Berücksichtigung des Baumschutzes und der Regelung des ruhenden Verkehrs zu lösen. Die Möglichkeiten der Minimierung von Beeinträchtigungen wurden in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde aufgezeigt und somit ist es in diesem Fall sachgerecht, eine Konfliktverlagerung auf die detaillierten Ausführungsplänen und das nachfolgende Genehmigungsverfahren vorzusehen. Derzeit ist für die Gemeinde nicht erkennbar, dass ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V erforderlich wird und zu stellen ist, da die notwendige Genehmigung bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens wäre dann bei Erfordernis ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.</p>	<p data-bbox="1854 446 2188 470">zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1854 558 2188 582">zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1854 638 2188 662">zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1854 726 2188 750">zu berücksichtigen.</p>
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.																									
Landkreis Nordwestmecklenburg	Telefon 03841 3040 0	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest																							
Kreisitz Wismar	Fax 03841 3040 6599	IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49																							
Rostocker Straße 76	E-Mail info@nordwestmecklenburg.de	BIC NOLADE21WIS																							
23970 Wismar	Web www.nordwestmecklenburg.de	CID DE46NWM00000033673																							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>den Beeinträchtigungen (Rückschnitte, Überbauung des Wurzelbereiches, Abgrabungen, Wurzelkappungen etc.) darzustellen. Schutzmaßnahmen zur Verminderung von Schäden sind entsprechend zu beschreiben. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nachvollziehbar im Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V u. a. unter Darlegung des Stellplatzbedarfs zu begründen.</p> <p>Der betroffene Baumbestand ist in Bezug auf das Vorhaben in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen.</p> <p>Entsprechend des Baumschutzkompensationserlass ist ggf. der Kompensationsbedarf der Beeinträchtigungen zu ermitteln. Die Ausgleichspflanzungen sind in einem Lageplan darzustellen unter Angabe der Baumart/-en. Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen.</p> <p>Hinweis: Baum 4 a ist als § 18-Baum in der Tabelle 1 zu kennzeichnen.</p> <p><u>Alleenschutz</u></p> <p>Teilbereich 1 wird westlich von einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Allee begrenzt. Laut den Unterlagen sind drei Querungen zur Straßenanbindung geplant.</p> <p>Sofern die Zufahrten so angeordnet werden, dass der Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der Alleebäume nicht betroffen ist, bestehen keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Sollte dies nicht gewährleistet werden können, ist durch die Gemeinde zu prüfen, inwieweit die Anzahl der Zufahrten reduziert werden kann.</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind die Beseitigung einer Allee sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Sofern eine Verlegung außerhalb des Wurzelbereiches der Alleebäume nicht möglich ist, ist ein Antrag auf Befreiung nach 19 Abs. 2 NatSchAG M-V zu stellen.</p> <p>Im Antrag sind die mit dem Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen (Rückschnitte, Überbauung des Wurzelbereiches, Abgrabungen, Wurzelkappungen etc.) darzustellen. Schutzmaßnahmen zur Verminderung von Schäden sind entsprechend zu beschreiben. Der betroffene Baumbestand ist in Bezug auf das Vorhaben in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen.</p> <p>Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind nachvollziehbar zu begründen – hier insbesondere in Hinblick auf die Tatbestandsvoraussetzungen des § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sofern eine Reduzierung der Zufahrtsanzahl nicht möglich ist, ist dies ebenfalls im Antrag darzulegen.</p> <p>Entsprechend des Baumschutzkompensationserlass ist ggf. der Kompensationsbedarf der Beeinträchtigungen zu ermitteln. Die Ausgleichspflanzungen sind in einem</p> <p style="text-align: right;">Seite 7/17</p>	<p>Zu 7. Der Schutzstaus wird in Tabelle 1 ergänzt und ebenso das Kompensationserfordernis.</p> <p>Zu 8. Für die Alleebäume werden in der Planzeichnung die Wurzelschutzbereiche dargestellt, sodass gewährleistet wird, dass eine Beeinträchtigung der Bäume durch Zufahrten nicht erfolgt. Die Zufahrt im nördlichen Teil des Baugebietes WA 3 ist bereits im Bestand vorhanden und wird als Bestand berücksichtigt. Im südlichen Teil des Baugebietes WA 3 befindet sich die festgesetzte Zufahrt auf einem Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG. Dies ist hinzunehmen, da der Alleenschutz höher zu bewerten ist als der Schutz der Versorgungsleitung vor Überbaubarkeit in einem kleinen Teilbereich. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit ist aufgrund des Wurzelschutzes der Alleebäume nicht darstellbar. Zur Sicherung der größtmöglichen Variabilität wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes auf die detaillierte Festsetzung von Zufahrten und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Dorfstraße verzichtet. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es werden die Wurzelschutzbereiche der Alleebäume dargestellt, sodass deren Schutz gewährleistet werden kann und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die Zufahrten abschließend unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche für den Parkplatz geregelt werden. Es gibt Lösungen, die die vorhandenen Alleebäume nicht beeinträchtigen. Bei Erfordernis wäre im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens ein Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG zu stellen, so wie es in anderen Bereichen der geschützten Allee innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes auch möglich ist.</p> <p>Zu 9. Derzeit ist für die Gemeinde nicht erkennbar, dass ein Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V erforderlich wird und zu stellen ist, da die notwendige Genehmigung bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen im nachgelagerten Verfahren.</p>
<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p>	<p>Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de</p>	<p>Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWMM0000033673</p>	

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Lageplan darzustellen unter Angabe der Baumart/-en. Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen und an eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe/Allee anschließen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Ein Verfahren nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V bedarf der Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die hierfür erforderlichen Antragsunterlagen wären in 6-facher Ausführung einzureichen.</p> <p>Sofern zutreffend müssen die Genehmigungen nach §18/19 NatSchAG M-V vor Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Bearbeitung Frau Schröder</p> <p>Nicht betroffen.</p> <p>3. Artenschutz: Bearbeitung Frau Kureck</p> <p>Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben, sofern folgende Auflagen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen und zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden. 2. Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldfreimachung / Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieses Zeitraums bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Dieser Nachweise wäre der Unteren Naturschutzbehörde durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. <p>Die oben genannten Auflagen finden sich bereits unter „5. Artenschutzrechtliche Belange“ unter Punkt IV „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ im vorgelegten Satzungsentwurf. Sie sind jedoch unter den Maßnahmen zum Schutz der Natur unter Punkt II. in die Satzung des B-Planes aufzunehmen (s. LUNG 2012 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ru-</p> <p style="text-align: right;">Seite 8/17</p>	<p>Zu 10. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Natur- und Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen sind.</p> <p>Zu 11. Die aufgeführten Auflagen sind, wie dargestellt, bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 12. Dem Vorschlag die artenschutzrechtlichen Belange als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen wird nicht gefolgt. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bedürfen stets einer städtebaulichen Rechtfertigung, sodass nur dauerhafte und standortbezogene Maßnahmen nicht jedoch temporäre Maßnahmen z.B. zugunsten eines zeitlich vorübergehenden Schutzes von Lebensstätten städtebaulich gerechtfertigt sind. Den Erfordernissen des Artenschutzes nach BNatSchG ist ohnehin Rechnung zu tragen, sodass die in den Planunterlagen vorhandenen Hinweise auf die temporären Maßnahmen geeignet sind, die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 13. Die Gemeinde ergänzt die Begründung zum Bebauungsplan um die die vorgetragenen Belange zum Artenschutz und zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>hestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, 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.</p> <p>Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.</p> <p>Selbst wenn das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt und daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, hat dies keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum europarechtlichen Artenschutz in der Bauleitplanung (s. hierzu § 19 BNatSchG). Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist auch in diesem Fall vorzulegen.</p> <p>Da die Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan im vorliegenden Fall nur marginal sind, wird jedoch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus Gründen des behördlichen Ermessens nicht gefordert.</p> <p>4. Biotopschutz/SPA: Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel</p> <p><u>Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)</u> Ein SPA ist nicht betroffen.</p> <p><u>Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG</u> Lt. Biotopverzeichnis und Begründung des B-Planes sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.</p> <p>Rechtsgrundlagen und andere Quellen</p> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>HZE, 2018 Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung</p> <p style="text-align: right;">Seite 9/17</p>	<p style="text-align: right;">24 13.</p> <p>Zu 14. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass ein SPA nicht betroffen ist.</p> <p>Zu 15. Die Gemeinde nimmt zu Kenntnis, dass die Nichtbetroffenheit von besonders geschützten Biotopen vorliegt.</p> <p>Zu 16. Die Rechtsgrundlagen werden zu Kenntnis genommen.</p>	<p style="text-align: right;">14. 15. 16.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p data-bbox="47 220 322 244">Untere Wasserbehörde</p> <table border="1" data-bbox="47 272 884 587"> <tr> <td data-bbox="47 272 784 312">Untere Wasserbehörde:</td> <td data-bbox="784 272 884 312"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="47 312 784 411">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="784 312 884 411"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="47 411 784 494">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="784 411 884 494"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="47 494 784 587">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="784 494 884 587" style="text-align: center;">X</td> </tr> </table> <p data-bbox="47 603 864 718">Gegen die 1. Änderung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Entwässerung der zu gestaltenden Parkplatzfläche sind wasserdurchlässige Materialien vorgesehen. Die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnisfrei.</p> <p data-bbox="47 726 851 782">Das gilt auch für Einzelvorhaben entsprechend den festgesetzten Regelungen zum B-Plan „Dorf Ilow“</p> <p data-bbox="47 802 248 826">Rechtsgrundlagen</p> <p data-bbox="47 837 864 949">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)</p> <p data-bbox="47 965 864 1045">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)</p> <p data-bbox="47 1061 864 1117">AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)</p> <p data-bbox="47 1133 864 1189">BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)</p>	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	<p data-bbox="965 252 994 276">C</p> <p data-bbox="913 391 958 422">C</p> <p data-bbox="913 550 958 582">1.</p> <p data-bbox="913 718 958 750">2.</p> <p data-bbox="913 1029 958 1061">3.</p> <p data-bbox="965 531 1850 611">Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.</p> <p data-bbox="965 643 1850 778">Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Erlaubnisfreiheit der bereitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser wird in der Begründung ergänzt. Abwägungserhebliche Belange werden nicht vorgetragen.</p> <p data-bbox="965 810 1850 858">Zu 3. Die Rechtsgrundlagen werden zu Kenntnis genommen.</p>	<p data-bbox="1850 563 2101 587">zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1850 675 2047 699">zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1850 834 2101 858">zur Kenntnis zu nehmen.</p>
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										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde</p> <table border="1" data-bbox="69 284 869 587"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="69 284 869 327">Untere Abfallbehörde: Frau Rose</td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 327 772 414">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="772 327 869 414"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 414 772 502">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="772 414 869 502"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 502 772 587">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="772 502 869 587" style="text-align: center;">X</td> </tr> </table> <p>Um Ergänzung folgender Inhalte im Textteil B unter Hinweisen und in der Begründung des B-Plans wird gebeten:</p> <p><u>1. Bodenaushub (Pkt. 8.3 der Entwurfsbegründung)</u> Bei Bodenabfuhr besteht für den gesamten B-Plan-Geltungsbereich abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004, da der Boden insgesamt als anthropogen beeinflusst beschrieben wird. Die Probenahme erfolgt nach LAGA PN98. Mindestuntersuchungsparameter für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht sind Tabelle II.1.2-1 der LAGA M20 TR Boden 2004 zu entnehmen. Eluatuntersuchungen erfolgen bei Feststoffbelastungen >Z0. Zu beachten sind außerdem bereichsweise mögliche spezielle Belastungen als ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort.</p> <p>Ergeben abfallrechtliche Untersuchungen eine Einstufung von Bodenmaterial >= Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 sollte die UBodB hinzugezogen werden, um frühzeitig zu klären, ob und welche weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen angebracht sind, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p><u>2. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (Pkt. 8.3 der Entwurfsbegründung)</u> Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der GewAbfV zu sichern. Ins-besondere Glas, Dämmmaterial, Bitumengemische, Papier und Pappe sowie Baustoffe auf Gips-basis sind getrennt zu entsorgen, da deren Anteil an Gemischen die Aufbereitung regelmäßig beeinträchtigt.</p> <p>Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten.</p>	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	<p>D</p> <p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.</p> <p>Zu 2. Die vorgetragene Ergänzungen werden nachfolgend behandelt.</p> <p>Zu 3. Der Gemeinde ist keine Verunreinigung des Bodens bekannt, der Boden des Änderungsbereiches (Teilbereich 1) wird bereits durch den Menschen genutzt und somit ist eine anthropogene Vorbelastung vorhanden. Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen werden nicht bekannt gegeben. Die anthropogene Vorbelastung wird nur für den Änderungsbereich dargestellt. Die bereits teilversiegelten Flächen werden insbesondere durch das Abstellen von PKW genutzt. Die vorgetragene Hinweise zum Bodenaushub werden in der Begründung für den Teilbereich 1 der 1. Änderung ergänzt. Für den Teilbereich 2 gelten außer den geänderten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen und Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes fort. Die Anpassung der Art der baulichen Nutzungen an die BauNVO 2017 löst keine abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004 für den geänderten Teilbereich 2 des Bebauungsplanes aus.</p> <p>Zu 4. Die vorgetragene Belange zur Entsorgung von Abfällen werden in der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>-</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>
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										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremddanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen.</p> <p>Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.</p> <p>Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen</p> <p>KrWVG Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 20.07.2017</p> <p>AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012</p> <p>GewAbfV Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017</p> <p>GefStoffV Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643), zuletzt geändert 3.2.2015</p> <p>TRGS 519 Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.3.2014 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de)</p> <p>LAGA M 20 Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004</p> <p>PN 98 Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“</p>	<p>Zu 4.</p> <p>5.</p> <p>Zu 5. Die Rechtsgrundlagen werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>E Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>								
	<table border="1" data-bbox="47 1050 846 1426"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="47 1050 846 1098">Untere Bodenschutzbehörde: #Frau Rose / Herr Scholz#</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="47 1098 748 1187">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="748 1098 846 1187"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="47 1187 748 1273">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="748 1187 846 1273"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="47 1273 748 1359">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="748 1273 846 1359" style="text-align: center;">X</td> </tr> </tbody> </table>	Untere Bodenschutzbehörde: #Frau Rose / Herr Scholz#		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		
Untere Bodenschutzbehörde: #Frau Rose / Herr Scholz#											
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										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<p>Zur Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB¹ sollen Standortalternativen geprüft werden. In 200 m Entfernung befindet sich eine als devastiert gekennzeichnete Fläche. Als devastiert werden Bereiche kartiert, deren Flächen ganz oder teilweise versiegelt oder anders erheblich gestört sind und die derzeit und absehbar nicht genutzt werden.</p>  <p>Für Ilow ist eine Teilfläche von zwei Flurstücken als devastierte Fläche im dBAK² erfasst.</p> <table border="1" data-bbox="156 710 840 782"> <thead> <tr> <th>Flurstücksnummer(n)</th> <th>Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>208 und 210/4</td> <td>(DV_Z_74_0318)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zunächst ist zu prüfen, ob der Status der devastierten Flächen aktuell ist und/oder weitere bebaute Flächen jetzt aufgelassen / ungenutzt sind.</p> <p>Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die bereits versiegelten Flächen vorrangig zur Bebauung oder hier als Parkplatz genutzt oder entsiegelt werden. Dabei sind Abbruch- und Entsiegelungskosten oder die Untersuchung möglicher Schadstoffbelastungen kein grundsätzliches Hindernis. Parkplatznutzung ist auf derzeit devastierten Flächen meist möglich.</p> <p>Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen</p> <p>BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 27.09.2017 BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 27.09.2017</p> <p>LBodSchG M-V Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011, zuletzt geändert 5.7.2018</p> <p>DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial</p> <p>¹ BauGB – Baugesetzbuch vom 3.11.2017 ² dBAK – digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster MV</p> <p style="text-align: right;">Seite 13/17</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de</p> <p>Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWM0000033673</p>	Flurstücksnummer(n)	Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen	208 und 210/4	(DV_Z_74_0318)	<p>Zu 2.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Die als öffentlicher Parkplatz vorgesehene Fläche wird derzeit bereits als Fläche zum Abstellen von PKW genutzt. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist aufgrund dieser Nutzung und der vorhandenen Teilversiegelung bereits beeinträchtigt. Die Fläche ist geeignet, insbesondere den Besucherverkehr vom Klanghaus aufzunehmen und war bereits in Teilbereichen auch im Ursprungsbebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Die Nutzung der vorgeschlagenen devastierten Fläche als öffentlichen Parkplatz hat die Gemeinde geprüft. Die Fläche befindet sich im Außenbereich in Angrenzung an die bebaute Ortslage. Aus städtebaulichen Gründen scheidet die Nutzung einer im Außenbereich in Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung gelegenen Fläche als Parkplatz für das Klanghaus Ilow aus. Die Fläche ist derzeit nicht an das öffentliche Straßensystem ortstüblich angebunden. Eine Erschließung der Fläche im Kurvenbereich der Kreisstraße innerhalb der Kronen-Traufen der vorhandenen Alleebäume entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Die devastierte Fläche steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Klanghaus und befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Flächenverfügbarkeit ist für die Fläche selbst und die fußläufige Verbindung zum Klanghaus nicht gegeben. Die Errichtung eines Parkplatzes im Außenbereich fällt nicht unter die privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulässig wären. Für die Nutzung dieser Fläche als Parkplatz wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes verbunden mit der Sicherung des Flächenverfügbarkeit sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das ist nicht das Ziel der Gemeinde Neuburg. Entscheidung der Gemeinde, ob das so soll.</p> <p>Die Gemeinde Neuburg hatte bereits im Vorfeld gemeinsam mit der Kulturwerkstatt Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr überprüft. Es sind mehrere Varianten in Betracht gezogen worden. Hierzu zählte die Fläche im Nordwesten außerhalb des Plangebietes. Die vorgegenutzte und anthropogen beeinträchtigte Fläche wurde untersucht. Unter Bezug auf die schwierigen verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten wurde diese Variante verworfen. Im Weiteren wurde eine Fläche im Nordosten überprüft. Diese Fläche konnte eigentumsseits nicht geregelt und erworben werden. Eine weitere Fläche, die mit der Wohnbaufläche bzw. dem allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Plangebietes übereinstimmt, konnte ebenso aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes nicht erworben werden. Diese Fläche hätte jedoch gleiche Standorteignungen wie die nun in Anspruch genommene Fläche. Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der gesamtkonzeptionellen Entwicklung des Klanghauses für die Parkplatzzfläche im Plangebiet entschieden. Die Variantenuntersuchung wurde durchgeführt, um eine optimale Variante für den Parkplatz finden.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
Flurstücksnummer(n)	Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen						
208 und 210/4	(DV_Z_74_0318)						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<p>Zur Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB¹ sollen Standortalternativen geprüft werden. In 200 m Entfernung befindet sich eine als devastiert gekennzeichnete Fläche. Als devastiert werden Bereiche kartiert, deren Flächen ganz oder teilweise versiegelt oder anders erheblich gestört sind und die derzeit und absehbar nicht genutzt werden.</p>  <p>Für Ilow ist eine Teilfläche von zwei Flurstücken als devastierte Fläche im dBAK² erfasst.</p> <table border="1" data-bbox="156 710 840 782"> <thead> <tr> <th>Flurstücksnummer(n)</th> <th>Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>208 und 210/4</td> <td>(DV_Z_74_0318)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zunächst ist zu prüfen, ob der Status der devastierten Flächen aktuell ist und/oder weitere bebaute Flächen jetzt aufgelassen / ungenutzt sind.</p> <p>Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die bereits versiegelten Flächen vorrangig zur Bebauung oder hier als Parkplatz genutzt oder entsiegelt werden. Dabei sind Abbruch- und Entsiegelungskosten oder die Untersuchung möglicher Schadstoffbelastungen kein grundsätzliches Hindernis. Parkplatznutzung ist auf derzeit devastierten Flächen meist möglich.</p> <p>Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen</p> <p>BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 27.09.2017 BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 27.09.2017</p> <p>LBodSchG M-V Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011, zuletzt geändert 5.7.2018</p> <p>DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial</p> <p>¹ BauGB – Baugesetzbuch vom 3.11.2017 ² dBAK – digitales Bodenschutz- und Altlastenkataster MV</p> <p style="text-align: right;">Seite 13/17</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de</p> <p>Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWM0000033673</p>	Flurstücksnummer(n)	Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen	208 und 210/4	(DV_Z_74_0318)	<p>Zu 3. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und war mit einem Stallgebäude bebaut. Dieses wurde abgerissen. Weitere bebaute und aufgelassene Flächen befinden sich an dem Standort nicht. In Angrenzung an die Fläche befindet sich eine Streuobstwiese.</p>  <p>Zu 4. Die allgemeinen Hinweise zur Nachnutzung bzw. zum Rückbau von bereits versiegelten Flächen nimmt die Gemeinde an dieser Stelle zur Kenntnis.</p> <p>Zu 5. Die Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen werden zu Kenntnis genommen.</p>	<p>Klarstellung des Bestandes.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Flurstücksnummer(n)	Nummer für die Landeserfassung devastierter Flächen						
208 und 210/4	(DV_Z_74_0318)						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
<p><i>DIN 18915</i> Bodenarbeiten</p> <p><u>Arbeitsgrundlagen:</u></p> <p>LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument</p> <p>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</p> <table border="1" data-bbox="69 499 875 804"> <tr> <th colspan="2">Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger</th> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: #cccccc; text-align: center;">X</td> </tr> </table> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.</p> <p>Der Betrieb des Klanghauses Ilow im Teilbereich 2 zum o.g. BPL wurde auf Grund einer geänderten und detailliert beschriebenen Veranstaltungsnutzung unter dem Az. 52011-15-04 mit einigen immissionsschutzrechtlichen Auflagen genehmigt. Es wurden max. 8 Veranstaltungen mit bis zu 100 Gästen, max. 6 VA mit bis zu 150 Gästen und 2 Märkte mit bis zu 800 Tagesgästen beantragt. Für den hier ausgewiesenen Parkplatz sind die Veranstaltungen des Klanghauses und die Zeiten des Beginns der Nachtruhe lärmrelevant.</p> <p>Zu den lärmschützenden Auflagen für die anliegenden Wohnhäuser gehört u.a. die Verlagerung des Beginns der Nachtruhe bei regulären Abendveranstaltungen um eine Stunde (auf 23:00Uhr). Für die max. 6 seltenen Veranstaltungen mit lauterer Musik ist das Abfahren der Gäste bis max. 24:00 Uhr zu gewährleisten.</p> <p>Die baurechtlichen Auflagen für den Klanghaus-Betrieb wirken somit unmittelbar auf die abendliche Nutzung des Parkplatzes und schützen vor nächtlichen Lärmemissionen. In der Tageszeit werden keine Überschreitungen erwartet und insofern wird der Begründung zum B-Plan gefolgt.</p>	Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger		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	<p style="text-align: right;">21 5.</p> <p style="text-align: center;">F</p> <p style="text-align: center;">F</p> <p style="text-align: center;">1.</p> <p style="text-align: center;">2.</p>	<p style="text-align: center;">F</p> <p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.</p> <p>Zu 2. Die vorgetragenen immissionsschutzrechtlichen Belange sind, wie dargelegt, in der Baugenehmigung verankert. Die Begründung wird ergänzt. Mit der Ordnung des ruhenden Verkehrs werden keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für das Klanghaus eröffnet.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>
Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger											
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										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</p> <p>Brandschutz</p> <p>Grundsätzliches</p> <p>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)</p> <p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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 Brand-schutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grund-schutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungs-struktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausge-schlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p>	<p>G</p> <p>G</p> <p>Zu 1. Die allgemeinen Hinweise nimmt die Gemeinde Neuburg zur Kenntnis. Die Anforderun-gen sind im Verfahren der Genehmigungsfreistellung bzw. im Genehmigungsverfahren bei Erfordernis zu beachten.</p> <p>Zu 2. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der gesicherten Löschwasser-versorgung für den Grundschutz durch die Gemeinde Neuburg zu beachten und nachzu-weisen. Die über den Grundschutz hinaus gehenden Anforderungen obliegen, wie in der Stellungnahme dargestellt, dem jeweiligen Grundstückseigentümer.</p> <p>Zu 3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage, sodass hier bereits die Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz durch die Gemeinde zu gewährleisten ist. Für die Gemeinde liegt eine Löschwasserkon-zept vor. Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen Vertragshydran-ten als Unterflurhydrant mit einer Leistung von 24 m³/h, darüber hinaus werden noch 2 weitere Unterflurhydranten bekannt gegeben. Die zur Verfügung stehenden Entnahme-möglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes werden in den Planunterlagen dargestellt. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Baugenehmi-gungsverfahren nachzuweisen.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>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.</p> <p>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)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Zu 4. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden aus Sicht der Gemeinde keine Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die die Errichtung von Gebäuden mit einem erhöhten Löschwasserbedarf ermöglichen.</p> <p>Zu 5. Entsprechend der Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar kann über den vorhandenen Vertragshydranten eine gesicherte Löschwasserbereitstellung von 24m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.</p> <p>Zu 6. Derzeit ist für die Löschwasserversorgung ein Hydrant vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband gebunden. Sofern weitere Hydranten für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden sollen, sind die Anforderungen Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 zu beachten.</p> <p>Zu 7. Den Hinweis der Nichtvollständigkeit der Angaben nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p> <p><u>Fachdienst Bau und Gebäudemanagement</u></p> <p><u>Straßenaufsichtsbehörde</u></p> <p>Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p> <p><u>Straßenbaulastträger</u></p> <p>Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p><u>Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></p> <p>Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur oben genannten 1. Änderung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.</p> <p><u>Fachdienst Kataster und Vermessung</u></p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lage-netzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Bau-maßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Lie-genschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	<p>Zu 8. Das Amt Neuburg hat für die Gemeinde hat hierzu abschließend mit E-Mail vom 08.10.2019 klargestellt: der OT Ilow ist mit geringer Brandlast eingestuft (24m³/h) und somit sind die 48m³/2 h über den Vertragshydranten V1 gesichert.</p> <p>H</p> <p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände zu der Planänderung bestehen. Abwägungsbeachtliche Belange werden nicht vorgetragen.</p> <p>Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen. Die Nichtbetroffenheit von Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Straßenbaulastträgers wird angezeigt.</p> <p>I</p> <p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Gesundheitsamtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.</p> <p>J</p> <p>Zu 1. Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt und gilt für den gesamten Plangeltungs-bereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 2. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p>Zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Plangrundlage für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Lage- und Höhenplan.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 08.07.2019</p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan 1. Änderung B-Plan Nr. 2 Gem. Neuburg Gemarkung Ilow</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Olgemann</p> <p>Anlagen: A4 Flurkarte Maßstab 1:2000</p> <p style="text-align: right;">II A.a</p>	<p>Zu 1. Die vorgetragenen Belange sind zusätzlich Bestandteil der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg und wurden unter Sachpunkt J Nr. 1-3 behandelt.</p>	

Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg

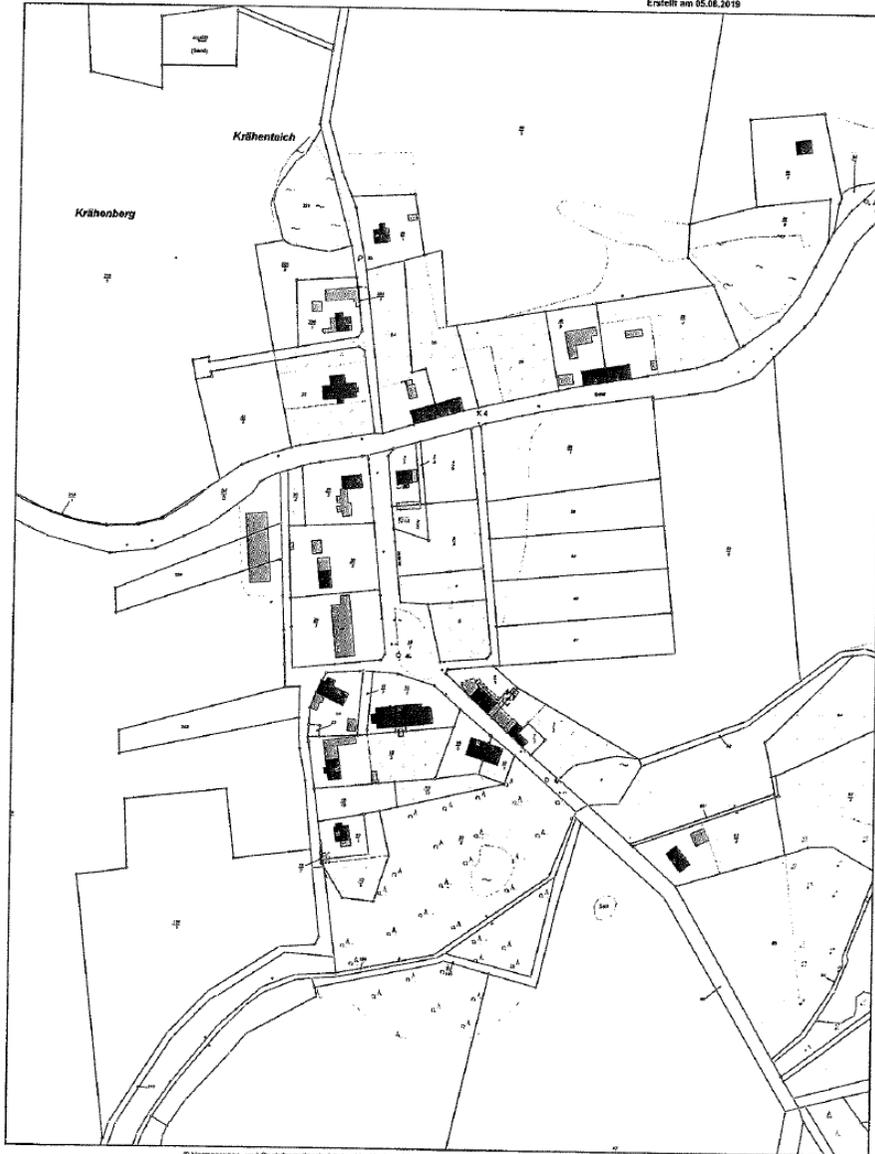


Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Gemarkung: Ilow (19 0422)
Flur: 1
Flurstück: 1/3
Gemeinde: Neuburg (19 074 056)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Ilow 9
Lage:

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte MV 1:2000

Erstellt am 05.08.2019



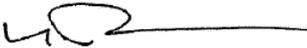
0 20 40 60 80 Meter
Maststab 1:2000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverbreitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Nachbearbeitung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu wissenschaftlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 24 Abs. 1 GeoVermG MV).

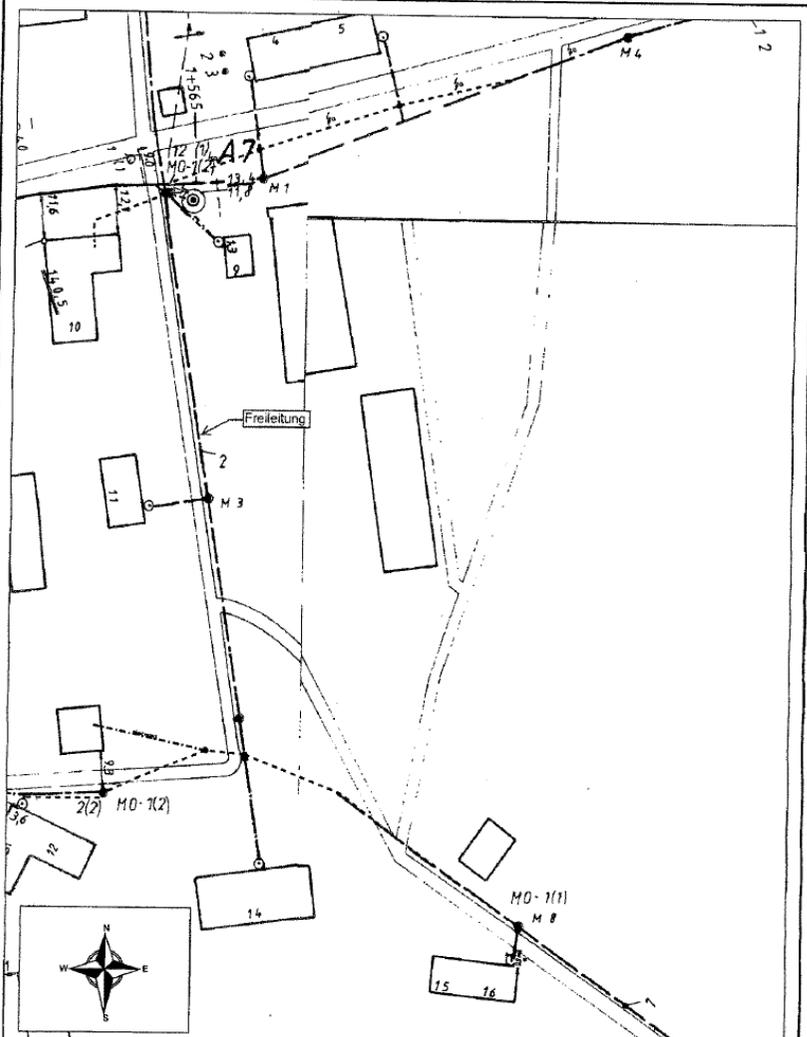
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p> <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismersche Straße 159, 19053 Schwerin</small></p>  <p><i>B.Z.</i></p> <p>Amt Neuburg Für die Gemeinde Neuburg Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p>Bearbeiterin: Theresa Werner Telefon: 0385 588 69 161 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-114/19 Datum: 15.07.2019</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg</p> <p>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 27.06.2019 (Posteingang: 01.07.2019) Ihr Zeichen: 621.4609 lo</p> <p>Sehr geehrte Frau Lockowand,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM)) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Mai 2019) vorgelegen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Neuburg, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer Fläche für den ruhenden Verkehr (Teilbereich 1) zu schaffen. In Verbindung erfolgt die Reduzierung eines Allgemeinen Wohngebietes des rechtskräftigen B-Plans Nr. 2. Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Planung die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten des rechtskräftigen B-Plans Nr. 2 geregelt.</p> <p>Teilbereich 1 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha; davon sollen u. a. ca. 0,32 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ca. 0,24 ha als Verkehrsflächen ausgewiesen werden.</p>	<p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt die Beurteilungsgrundlagen zu Kenntnis.</p> <p>Zu 2. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Durch das o. g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.</p> <p>Bewertungsergebnis Der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p> <p>Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Theresa Werner</p>	<p>Zu 2. Zu 3. Die raumordnerische Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Zu 4. Das Bewertungsergebnis wird zur Kenntnis genommen. Zu 5. Die Gemeinde wird mit den dargestellten Planungszielen das Planverfahren beenden. Die Beurteilungsgrundlagen sollen nicht geändert werden. Zu 6. Das Amt Neuburg wird die rechtskräftigen Planunterlagen übersenden.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen. zur Kenntnis zu nehmen. zur Kenntnis zu nehmen. zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <p style="text-align: center;"><i>II.3</i></p>  <hr/> <p style="text-align: center;">StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> <p>Amt Neuburg Bau und Liegenschaften z. H. Frau Lockowand Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center;">Amt Neuburg</p> <p style="text-align: center;">Eing. 23. 07. 2019</p> <p style="text-align: center;"><i>25 Th</i></p> </div> <p>Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluw.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six</p> <p>AZ: StALU WM-262-19-5122-74056 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, <i>17.</i> Juli 2019</p> <p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg</p> <p>Ihr Schreiben vom 27. Juni 2019</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die o.g. Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sein. Daher werden keine weiteren Bedenken und Hinweise geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen</p>	<p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen sind und keine Bedenken und Hinweise geäußert werden.</p> <p>Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.</p> <p>Zu 3. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Andere Naturschutzbehörden wurden im Verfahren beteiligt.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">2</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Henning Remus</p>	<p>Zu 4. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass wasserwirtschaftliche Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Behörde nicht betroffen sind und dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 5. Die Gemeinde hat die zuständige Behörde beteiligt. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen wurden nicht bekannt gegeben.</p> <p>Zu 6. Der Hinweis ist bereits als Hinweis Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>Zu 7. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Plangeltungsbereich und seiner immissionschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden, bekannt sind.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

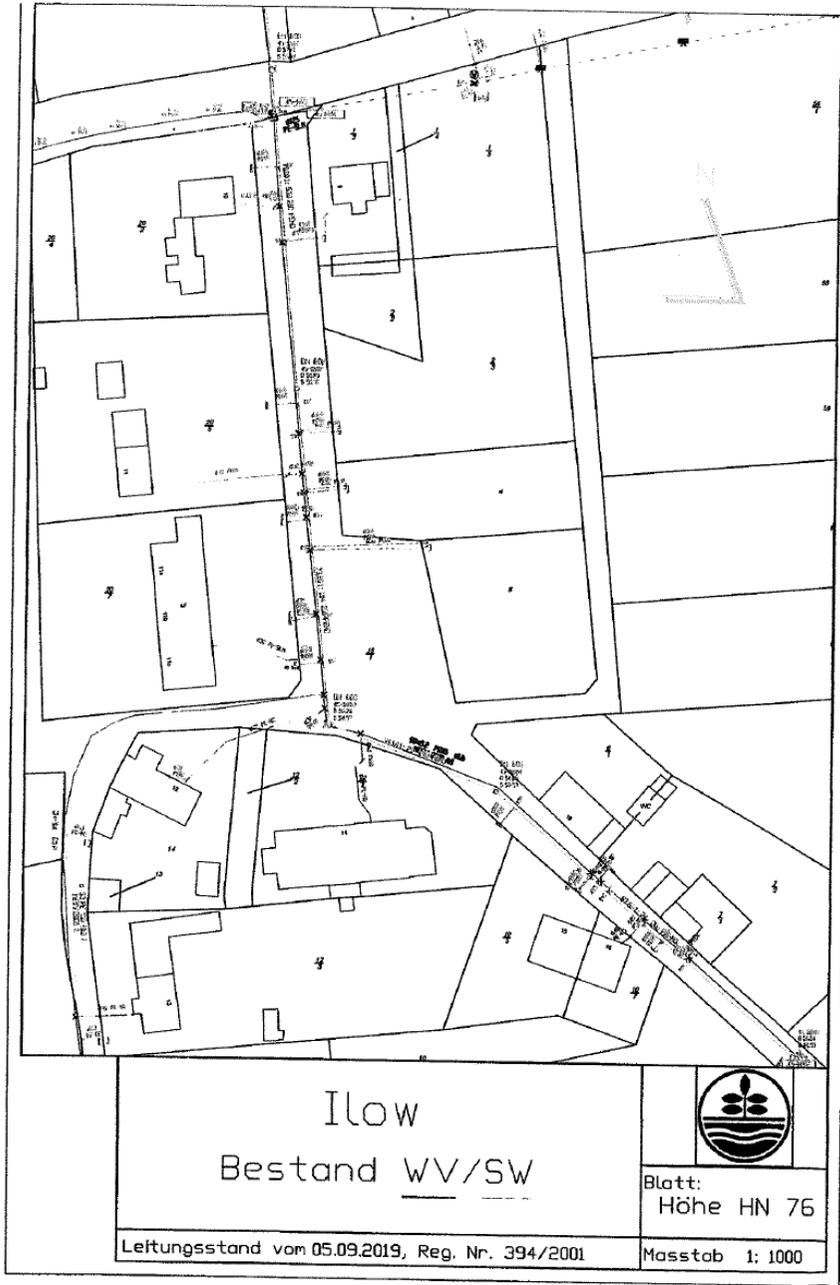
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>T . . .</p> <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p>Amr Neuburg Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>Amr Neuburg Empf. 03.07.2019 3- Th </p> </div> <p style="margin-left: 20px;"><i>11.4</i></p> <p>REFERENZEN Az.: 621.4609 lo / Frau Lockowand / 27.06.2019 NR. ZEICHEN 265852-2019 / PT123 / PPB2 RESPONSIBLER PARTNER Michael Höhn TELEFON 030-8353 79492 E-MAIL michael.hoehn@telekom.de DATUM 03.07.2019 BETRIFFT Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg</p> <p>Sehr geehrte Frau Lockowand, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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. Änderung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Änderungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien im Planungsbereich ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>i. A. <i>Michael Höhn</i></p> <p>Anlagen: 1 Lageplan</p>	<p>Zu 1. Die Bevollmächtigung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen Einwände zu der Planung bestehen und eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zurzeit geplant ist. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																																
	 <p style="text-align: right; font-size: 2em; margin-right: 20px;">3.</p> <table border="1" data-bbox="168 1292 884 1436"> <tr> <td colspan="2">ATV/h-Bez.: Köln aktiver Auftrag</td> <td colspan="2">ATV/h-Nr.: Köln aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI NL</td> <td>Ost</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI</td> <td>Neckenburg-Vorpommern</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB</td> <td>Neuburg</td> <td>AsB</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bemerkung: Ilow, Dorfstraße</td> <td>VaB</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Name</td> <td>TI NL NO PT23 KoGV Ralme</td> <td>Sticht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>03.07.2019</td> <td>Maßstab</td> <td>1:700</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATV/h-Bez.: Köln aktiver Auftrag		ATV/h-Nr.: Köln aktiver Auftrag		TI NL	Ost			PTI	Neckenburg-Vorpommern			ONB	Neuburg	AsB	1	Bemerkung: Ilow, Dorfstraße		VaB		Name	TI NL NO PT23 KoGV Ralme	Sticht	Lageplan	Datum	03.07.2019	Maßstab	1:700			Blatt	1	<p>Zu 3. Der bekanntgegebene Leitungsbestand - Freileitung ist in den Planunterlagen als vermutlicher Verlauf dargestellt und befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches (Teilbereich 1).</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>
ATV/h-Bez.: Köln aktiver Auftrag		ATV/h-Nr.: Köln aktiver Auftrag																																	
TI NL	Ost																																		
PTI	Neckenburg-Vorpommern																																		
ONB	Neuburg	AsB	1																																
Bemerkung: Ilow, Dorfstraße		VaB																																	
Name	TI NL NO PT23 KoGV Ralme	Sticht	Lageplan																																
Datum	03.07.2019	Maßstab	1:700																																
		Blatt	1																																

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p>Zweckverband Wismar Wasser Abwasser Fernwärme</p> <p>Körperschaft des öffentlichen Rechts — Die Verbandsvorsteherin —</p> </div> <p><small>Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="62 491 259 580"> <p>Amt Neuburg - Die Amtsvorsteherin- Hauptstraße 10 a 23974 Neuburg</p> </div> <div data-bbox="336 475 421 513" style="font-size: 2em;">I.5</div> <div data-bbox="461 466 786 663" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Abteilung: Anschluss- und Gestattungswesen Bearbeiter: Frau Meier Telefon: 03841-783052 FAX: 03841-780407 E-Mail: s.meier@zwwis.de Ihre Nachricht vom: 27.06.2019 Ihr Zeichen: 621.4609 lo Frau Lockowand</p> </div> </div> <div data-bbox="219 560 434 700" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">Amt Neuburg</p> <p style="text-align: center;">Eing. 09.09.2019</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">Lübow, den 05.09.2019</p> <p>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg - Entwurf vom 23.05.2019 - Öffentlichkeitsbeteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB Reg.-Nr. 394/2001 Az. 3 – 13 – 1 – 23 - B</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011, sowie unserer Stellungnahme zum B-Plan Nr. 2 aus dem Jahr 2001, stimmen wir o. g. Entwurf der 1. Änderung, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich 1. Änderung: Gemarkung: Ilow, Flur 1, Flurstücke, 2/3, 4, 5 und 15/1 (teilw.) - Fläche: ca. 5.700 m² - Planungsanlass/ geplante Nutzung: Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes und dafür Reduzierung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 3 - Änderung der Bauweise im Gebiet WA 3 von geschlossene in offene Bauweise und ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen <p>Trinkwasser und Schmutzwasser</p> <p>Im Straßengrundstück befindet sich eine betriebsfertige Trinkwasserversorgungsleitung (d 90 x 8,2 PE) sowie ein Schmutzwasserkanal (DN 200 PE). Für die Flurstücke 2/3, 4 und 5 wurden bereits Grundstückanschlussleitungen Trinkwasser (d 32 PE) und Schmutzwasseranschlusskanäle (d 160 PE) vorverlegt. Die für die Parkplatzerweiterung nicht mehr benötigten Anschlussleitungen sind zurück zu bauen.</p>	<p>Zu 1. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 2001 wurde in diesem Planverfahren behandelt, das Verfahren ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen.</p> <p>Zu 2. Der vermutliche Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen wird in den Planunterlagen dargestellt. Die Begründung wird ergänzt. Abwägungsbeachtliche Belange wurden nicht vorgetragen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p data-bbox="56 244 887 272">Stellungnahme v. 05.09.2019 zur 1. Änderung B-Plan 2 „Dorf Ilow“, Reg. Nr. 394/2001 Seite - 2 -</p> <p data-bbox="56 325 181 347">Löschwasser</p> <p data-bbox="56 371 875 472">Eine Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der Vereinbarung vom 30.08./03.11.2017 zwischen der Gemeinde Neuburg und dem Zweckverband Wismar, als gesichert. Für den Ortsteil Ilow besteht ein Vertragshydrant, welcher mit 24 m³/h eingestuft wurde.</p> <p data-bbox="56 552 264 600">Mit freundlichen Grüßen Zweckverband Wismar</p> <p data-bbox="56 608 259 711"> Sabine Meier Leiterin Anschluss- und Gestattungswesen</p> <p data-bbox="56 756 591 799">Anlage: -Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (braun) M 1: 1.000 -Satzungsentwurf 2-fach zurück</p> <div data-bbox="896 343 952 861" style="text-align: center;"> <p>3.</p> <p>4.</p> </div>	<p data-bbox="972 339 1827 472">Zu 3. Die Löschwasserbereitstellung von 24m³/h aus dem Trinkwassernetz wird in der Begründung ergänzt. Der Hydrant wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Er befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches innerhalb eines 150 m Radius zum Teilbereich 1.</p>	<p data-bbox="1856 368 2047 391">zu berücksichtigen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>e.dis</p> <p>E.DIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree</p> <p>Am 14.08.2019 II.6</p> <p>Am 14.08.2019 II.6</p> <p>Arzt Neuburg Bau und Liegenschaften Frau Lockowand Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p>Neubukow, 8. August 2019</p> <p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg Bitte stets angeben: Nbk/19/20</p> <p>Sehr geehrte Frau Lockowand,</p> <p>gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken.</p> <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75-221 erfolgen muss.</p> <p>Für einen eventuellen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf <p>Geschäftsführung: Stefan Bläthe Harald Bock Michael Kaiser</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Glaubiger Id: DE22ZZ00000175567</p> <p>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN</p> <p>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADE33HAN</p>	<p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 2. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände werden nachrichtlich in die Planunterlagen als vermutlicher Verlauf übernommen. Es wird berücksichtigt, dass es sich nicht um eine Einweisung handelt. Diese erfolgt im Zuge des konkreten Bauvorhabens.</p> <p>Zu 3. Die allgemeinen Anforderungen werden durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen und sind in den nachgelagerten Verfahren zu beachten. Flächen im öffentlichen Bauraum für eine eventuelle Erweiterung der Stromverteilungsanlagen sind vorhanden und mit der Gemeinde abzustimmen.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>e.dis</p> <p>- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf</p> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenan-gebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werden-den Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möch-ten:</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu ge-währleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzun-gen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der kon-kreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen La-geplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500, in dem die geplanten Baumstand-orte eingetragen sind.</p> <p>Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewähr-leistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.</p> <p>Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV</p> <p>Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutz-abstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anla-gen einzuhalten.</p> <p>Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwi-schen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.</p> <p>Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewähr-leistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.</p>	<p>zu 3.</p> <p>4.</p> <p>Zu 4. Die allgemeinen Hinweise zu Pflanzmaßnahmen werden in der Begründung ergänzt und sind bei der Realisierung der Anpflanzungen im Baugebiet WA 3 zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 5. Im Änderungsbereich (Teilbereich 1) wurden entsprechend den überreichten Lageplänen keine Freileitungen dargestellt. Vorhandene Freileitungen sind auch außerhalb dieses Planverfahrens grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>e.dis</p> <p>Kabel</p> <p>Zu unseren 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.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p><i>J. Suhrbier</i> <i>M. Bauschat</i> Jörn Suhrbier Mario Bauschat</p> <p>Anlage</p>	<p>Zu 6. Die allgemeinen Hinweise zu Kabeln werden in der Begründung ergänzt. Die im Teilbereich 1 bekanntgegebene Leitung wurde entsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH gesichert. Auf diesem Leitungsrecht befindet sich eine festgesetzte Grundstückszufahrt für das Baugrundstück. Dies ist hinzunehmen, da der Alleeschutz höher zu bewerten ist als der Schutz der Versorgungsleitung vor Überbaubarkeit in einem kleinen Teilstück. Grundstückszufahrten sind innerhalb der nach § 19 NatSchAG geschützten Allee nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche zulässig. Alternativen sind für die neben der im Bestand vorhandenen Grundstückszufahrt nicht darstellbar. Die Grundstückszufahrt innerhalb des Leitungsrechtes ist geeignet den Alleeschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 7. Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>GASVERSORGUNG WISMAR LAND GMBH</p> <p>Leitungsauskunft</p> <p><i>11.7</i></p> <p>Amt Neuburg Frau Juliane Lockowand Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p><i>02.07.2019</i></p> <p>Gasversorgung Wismar Land GmbH Team Gägelow Bellevue 7 23968 Gägelow</p> <p>leitungsauskunft-mv@hansegas.com T 03841-6261-4420 F 03841-6261-4450 01.07.2019</p> <p>Reg.-Nr.: 347841 (bei Rückfragen bitte angeben) Baumaßnahme: Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr.: 2 --Dorf Ilow--, hier: T6B Ort: Gemeinde Neuburg OL Ilow</p> <p>Gasversorgung Wismar Land GmbH bei Störungen und Gasgerüchen 0800/4267342 Tag und Nacht besetzt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden sind.</p> <p>Freundliche Grüße Team Gägelow</p> <p>Aufsichtsratsvorsitzender: Christian Bünger Geschäftsführer: Andre Bachor Sitz: Bellevue 7 23968 Gägelow Registergericht: HRB 1888 Amtsgericht Schwerin USt-Ident: DE137437545</p> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden sind.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anmerkungen: Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.</p> <p style="text-align: center;">2.</p>	<p>Zu 2. Andere Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

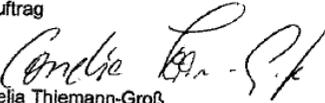
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																								
	<p>PE-Nr. 10550/19 - 09.07.2019 - Seite 1 von 3</p>  <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig</p> <p>Amt Neuburg Bau und Liegenschaften, Frau Lockowand Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p>II. 8</p> <p>Ansprechpartner Ute Hiller Telefon 0341/3504-461 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de Unser Zeichen Reg.-Nr.: 10550/19 PE-Nr.: 10550/19 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum 09.07.2019</p> <p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg (Entwurf)</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen: Brief 27.06.2019 VNG/GDMcom 621.4609 lo</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Telefon 0341 3504 0 Telefax 0341 3504-100 E-Mail info@gdmcom.de www.gdmcom.de Geschäftsführung Dirk Pohle Amtsgericht Leipzig HRB 15861 Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 BIC BYLADE33001 USt-Id-Nr. DE 813071883 Zertifiziert DIN EN ISO 9001 BS OHSAS 18001 DIN 14675</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Zu 1. Die Nichtbetroffenheit der aufgeführten Anlagenbetreiber wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Im Planverfahren wurden weitere regionale und überregionale Unternehmen beteiligt.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																								
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 10550/19 - 09.07.2019 - Seite 2 von 3</p> <p>Seite 2 von 2</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.960625, 11.632874</p> <p>Freundliche Grüße GDMcom GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITTES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p style="text-align: center;">3.</p>	<p>Zu 3. Der dargestellte Bereich entspricht ungefähr dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 10550/19 - 09.07.2019 - Seite 3 von 3</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg (Entwurf)</p> <p>Reg.-Nr.: 10550/19 PE-Nr.: 10550/19</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	<p style="text-align: center;">4.</p> <p>Zu 4. Die Nichtbetroffenheit der aufgeführten Anlagenbetreiber sowie der Hinweis, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p> <p style="text-align: center;">5.</p> <p>Zu 5. Bei einer Änderung des Plangeltungsbereiches erfolgt eine erneute Beteiligung des Versorgers.</p> <p style="text-align: center;">6.</p> <p>Zu 6. Die zusätzlich aufgeführten Betreiber wurden durch die Gemeinde Neuburg beteiligt. Eine ergänzende Stellungnahme liegt nach Mitteilung des Amtes Neuburg vom 01.10.2019 nicht vor, da im gesamten Bereich keine Gasleitungen betroffen sind.</p> <p style="text-align: center;">7.</p> <p>Zu 7. Weitere regionale und überregionale Anlagenbetreiber wurden im Verfahren beteiligt</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  </div> <p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>Amt Neuburg Bau und Liegenschaften Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-family: cursive;">119</p> <p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Dorf Ilow" der Gemeinde Neuburg</p> <p>Sehr geehrte Frau Lockowand,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Im Sinne einer papiersparenden Arbeitsweise genügt der 50Hertz Transmission GmbH die Beteiligung in elektronischer Form per Datenträger oder Download-Link. Ihre Antragsunterlagen können Sie uns auch gern digital an unser Postfach leitungsauskunft@50hertz.com übersenden.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p><i>i. A. Tobien</i> Tobien</p> <p><i>i. A. Froeb</i> Froeb</p>	<p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p>TG Netzbetrieb</p> <p>Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p>Datum 02.07.2019</p> <p>Unser Zeichen 2019-004266-01-TG</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Froeb</p> <p>Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 3495</p> <p>Fax-Durchwahl</p> <p>E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com</p> <p>Ihre Zeichen 621.4609 lo</p> <p>Ihre Nachricht vom 27.06.2019</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Paeters</p> <p>Geschäftsführer Dr. Frank Golleitz, Vorsitz Dr. Dirk Biemann Marco Nix</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL, FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADE33</p> <p>USt.-Id.-Nr. DE813473551</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>Zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass kein Anlagenbestand der 50 Hertz Transmission GmbH im Plangebiet vorhanden ist und keine Anlagen in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme nur für die Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH und für den räumlichen Geltungsbereich gilt.</p> <p>Zu 3. Die organisatorischen Hinweise werden für weitere Planverfahren beachtet.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3</p> <p>LPBK M-V, Postfach 19046 Schwerin</p>  <p><i>H. 13</i></p> <p>Amt Neuburg Hauptstraße 10a 23974 Neuburg</p> <p>bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-5245-2019 Schwerin, 10. Juli 2019</p> <p>12. 07. 2019 <i>B. Th</i></p> <p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow der Gemeinde Neuburg</p> <p>Ihre Anfrage vom 27.06.2019; Ihr Zeichen: 621.4609 lo</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>	<p>1. Zu 1. Die Nichtzuständigkeit der Behörde nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.</p> <p>2. Zu 2. Der örtlich zuständige Landkreis wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>3. Zu 3. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 4. Der Verweis ist bereits als Hinweis Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>4.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Cornelia Thiemann-Groß</p> <p>Anlage</p>	<p>5. Zu 5. Der Verweis ist bereits als Hinweis Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>6. Zu 6. Die Hinweise werden für zukünftige Planverfahren beachtet.</p>	<p>zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV/1</p> <p style="text-align: right;">Amt Neuburg Eing. 23. 07. 2019 BauNVO als 5. Th 6</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Ilow“</p> <p><u>1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Gartenbaubetriebe</u></p> <p>Ich würde gerne den Hintergrund verstehen, was hat die Gemeinde veranlasst, den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen, was waren die Befürchtungen, oder sonstigen Motivationen, die dazu geführt haben, eine grundsätzlich vom Gesetzgeber vorgesehene ausnahmsweise Nutzung vollständig zu unterbinden?</p> <p>Ich verstehe und teile die Argumentation, dass die Wohnbaugrundstücke nicht mit flächenintensiven sonstigen Nutzungen bebaut werden sollen.</p> <p>Ich verstehe nicht, warum eine solche Bebauung insbesondere von Gartenbaubetrieben nicht aber auch von Handwerksbetrieben erwartet wird und ich verstehe nicht, warum die Gemeinde zu einem so drastischen Mittel wie dem grundsätzlichen Ausschluss greift, wo sie doch verhältnismäßigere Mittel in der Hand hat, um eine flächenintensive Nutzung zu verhindern durch Einschränkungen.</p> <p>Ich bin der Ansicht, dass Gartenbaubetriebe nicht per se eine besonders flächenintensive Bebauung erforderlich machen. Für die Intensität der Nutzung könnte die Gemeinde eine Grenze setzen.</p> <p>Genauso sollte sie es dann aber auch für nicht störende Handwerksbetriebe tun, die ja auch zusätzlich bebaute Fläche verbrauchen, damit nicht eine Ungleichbehandlung entsteht, die in meinen Augen nicht zu rechtfertigen ist.</p> <p>Ich finde zum anderen, dass ein Bebauungsplan sich auch an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren sollte. Unter den Einwohnern gibt es auch Landbesitzer, denen durch einen vollständigen Ausschluss der Nutzung als Gartenbaubetrieb für die Zukunft eine wesentliche Gestaltungsmöglichkeit genommen würde. Im übrigen existiert im Planungsgebiet bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb. Insofern würde ich auch hier eine Ungleichbehandlung sehen, wenn die Option eines Gartenbaubetriebs grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte.</p> <p>Persönlich bin ich im übrigen der Auffassung, dass sowohl Gartenbau- als auch kleine Handwerksbetriebe, soweit sie nicht stören und sich dem allgemeinen Dorfbild anpassen, die Lebendigkeit und wirtschaftliche Kraft des Dorfes erhöhen und deshalb eher zu fördern wären.</p> <p><u>2. Bedenken bezüglich einer Bepflanzung mit Birken</u></p> <p>Wir haben in Ilow Lehmböden. Vor Jahren wurde mir vom Leiter des STAUN gesagt, dass Birken in Ilow keine standortgemäße Bepflanzung darstellen. Vielleicht sollte man dort noch einmal nachfragen?</p>	<p>Zu 1. Die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes hält an den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fest und präzisiert diese in Nuancen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und städtebaulich u.a. wie folgt begründet. „[...] Das ehemalige, jetzt leerstehende Stallgebäude des erhaltenen Gutsensembles westlich der alten Dorfstraße droht zu verfallen. Eine ungeordnete Neubebauung ist zu befürchten. Über den Erhalt der Gebäude bzw. der zu erhaltenden räumlichen Konzeption des Gutsensembles (Dorfanger), über eine behutsame ergänzende Neubebauung, über Art und Maß der baulichen Nutzung in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen (W) sind Regelungen im Bebauungsplan getroffen. [...]“. Entsprechend diesen Zielsetzungen lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nur eine behutsame ergänzende Neubebauung zu. Diese Zielsetzungen wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und verfestigt, sodass die Gemeinde den Ausschuss von Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen vorsieht und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufgrund der Novellierung der BauNVO regelt. Gartenbaubetriebe bestehen i.d.R. aus Gewächs- und Treibhäusern mit den dazugehörigen Heizungsanlagen, Abstell- und Lagerräume, Verkaufsräume sowie Stell- und Lagerplätze sodass davon auszugehen ist, dass solche Baukörper eher einer ortstypischen ergänzenden Neubebauung entgegenstehen. Die mit dem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vollumfänglich geeignet, die Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes aufzunehmen. Die Gartenbaubetriebe haben somit andere Nutzungsansprüche. Die Gemeinde nimmt die Anregung zum Anlass, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, beizubehalten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nur kleine Gartenbaubetriebe realisierbar.</p> <p>Zu 2. Nicht störende Handwerksbetriebe sind in der rechtlichen Einordnung anders zu beurteilen als Gartenbaubetriebe. Nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässig, während Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Somit scheidet die Ungleichbehandlung von sich aus bereits aus.</p> <p>Zu 3. Der Ursprungsbebauungsplan hatte bereits den vorhandenen Bestand zu berücksichtigen. Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 28.12.2005 rechtsverbindlich und alle danach genehmigten Bauvorhaben hatten die getroffenen Festsetzungen einzuhalten. Im Übrigen sind Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe auch im Nebenerwerb keine Gartenbaubetriebe und wären, sofern sie nicht dem Bestandsschutz unterliegen, in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Die Ungleichbehandlung scheidet insofern hier aus, da das städtebauliche Ziel stets in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bestand und weiterhin besteht, manifestiert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV 1</p> <p style="text-align: right;">Amt Neuburg Eing. 23. 07. 2019 BauNVO als S. Th. G.</p> <p>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Dorf Ilow“</p> <p><u>1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Gartenbaubetriebe</u></p> <p>Ich würde gerne den Hintergrund verstehen, was hat die Gemeinde veranlasst, den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen, was waren die Befürchtungen, oder sonstigen Motivationen, die dazu geführt haben, eine grundsätzlich vom Gesetzgeber vorgesehene ausnahmsweise Nutzung vollständig zu unterbinden?</p> <p>Ich verstehe und teile die Argumentation, dass die Wohnbaugrundstücke nicht mit flächenintensiven sonstigen Nutzungen bebaut werden sollen.</p> <p>Ich verstehe nicht, warum eine solche Bebauung insbesondere von Gartenbaubetrieben nicht aber auch von Handwerksbetrieben erwartet wird und ich verstehe nicht, warum die Gemeinde zu einem so drastischen Mittel wie dem grundsätzlichen Ausschluss greift, wo sie doch verhältnismäßigere Mittel in der Hand hat, um eine flächenintensive Nutzung zu verhindern durch Einschränkungen.</p> <p>Ich bin der Ansicht, dass Gartenbaubetriebe nicht per se eine besonders flächenintensive Bebauung erforderlich machen. Für die Intensität der Nutzung könnte die Gemeinde eine Grenze setzen.</p> <p>Genauso sollte sie es dann aber auch für nicht störende Handwerksbetriebe tun, die ja auch zusätzlich bebaute Fläche verbrauchen, damit nicht eine Ungleichbehandlung entsteht, die in meinen Augen nicht zu rechtfertigen ist.</p> <p>Ich finde zum anderen, dass ein Bebauungsplan sich auch an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren sollte. Unter den Einwohnern gibt es auch Landbesitzer, denen durch einen vollständigen Ausschluss der Nutzung als Gartenbaubetrieb für die Zukunft eine wesentliche Gestaltungsmöglichkeit genommen würde. Im übrigen existiert im Planungsgebiet bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb. Insofern würde ich auch hier eine Ungleichbehandlung sehen, wenn die Option eines Gartenbaubetriebs grundsätzlich ausgeschlossen werden sollte.</p> <p>Persönlich bin ich im übrigen der Auffassung, dass sowohl Gartenbau- als auch kleine Handwerksbetriebe, soweit sie nicht stören und sich dem allgemeinen Dorfbild anpassen, die Lebendigkeit und wirtschaftliche Kraft des Dorfes erhöhen und deshalb eher zu fördern wären.</p> <p><u>2. Bedenken bezüglich einer Bepflanzung mit Birken</u></p> <p>Wir haben in Ilow Lehmböden. Vor Jahren wurde mir vom Leiter des STAUN gesagt, dass Birken in Ilow keine standortgemäße Bepflanzung darstellen. Vielleicht sollte man dort noch einmal nachfragen?</p>	<p>Zu 4. Die Zielsetzung der Gemeinde ist nicht die Ausweisung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO sondern die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Diese Zielsetzungen wurden mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffen und mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weiter verfestigt, der Flächennutzungsplan weist für die die Ortslage Ilow ein Allgemeines Wohngebiet aus. Wie bereits dargestellt sind nicht störende Handwerksbetriebe innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ohnehin allgemein zulässig und die Gartenbaubetriebe werden entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes weiterhin als ausnahmsweise zulässig beibehalten.</p> <p>Zu 5. Die Auswahl der anzupflanzenden Sträucher und Bäume entspricht den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und es gab für die Gemeinde keine Veranlassung davon abweichende Festsetzungen zu treffen. Die Überprüfung und Änderung dieser Festsetzungen waren nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Sofern für die Birke keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden sind, wäre eine andere Baumart zu verwenden, da nicht ausschließlich die Birke zum Anpflanzen festgesetzt wurde.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Klarstellung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>3. Parkplatz</u></p> <p>Ich teile die Einschätzung, dass die ungeordnete Parkplatznutzung ein Missstand ist. Ich vermisse allerdings konkrete Angaben und Vorgaben zur geordneten Gestaltung des Parkplatzes.</p> <p>Wie viele Stellplätze sollen entstehen, wie sollen sie angeordnet werden, wie soll die Nutzung und Pflege verteilt werden, so dass alle Interessen gleichermaßen Berücksichtigung finden, wie soll der Parkplatz abgepflanzt werden, so dass er sich harmonisch in das in diesem Teil des Dorfes vorhandene Gesamtbild einpasst?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Ilow 23. 7. 2019</p>	<p>Zu 6.</p> <p>Im Rahmen der technischen Planung ist ein Stellplatzkonzept zu erarbeiten und mit der Gemeindevertretung und den zuständigen Behörden abzustimmen. Die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt in der nachgelagerten technischen Planung. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde hier im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Anzahl und Anordnung der Parkplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu lösen. Die Ebene des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde hier nicht als geeignet an, detaillierte Festsetzungen zu treffen, die ggf. dem noch zu erarbeitenden Stellplatzkonzept und der nachfolgenden technischen Planung entgegenstehen würden und u.U. dann eine Planänderung zur Folge haben könnte.</p> <p>Zu 7.</p> <p>Die geplanten Anpflanzungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und werden in der nachgelagerten Erschließungsplanung konkretisiert.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Klarstellung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">_____</p> <p>Gemeinde Neuburg Amt Neuburg</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">IV.2</p> <p><u>BP Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg, 1. Änderung</u> <u>Bedenken + ANREGUNGEN zum Teilbereich 1</u> hier: Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen Bezug: Bürgereingabe an die Gemeinde- und Bauaufsichtsbehörde des Kreises NWM vom 29.03.2018, 80887-18-04.</p> <p>ANREGUNGEN.</p> <p>In der planungsrechtlichen Ausgangssituation des Entwurfs wird die vorhandene Parkplatzzfläche als „städtebaulicher Missstand“ beschrieben. Deshalb rege ich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen nach Bestand einzutragen; die schon lange bestehenden 6 Parkplätze („Pachtfläche“) zwischen Dorfallée und alten Linden einzutragen. Die die Parkplätze begrenzenden Hecken haben Bestandsschutz und sind zu sichern. Anmerkung: Dieser Parkplatz ist im Planänderungsbereich nicht enthalten, entspricht aber dem neu abzuschließenden Pachtvertrag (siehe beiliegende Skizze); - eine ähnliche Stellplatzordnung und die Stellplatzanzahlen sind auf der nicht genauer bezeichneten Fläche öP (Entwurf) verbindlich auszuweisen. - Es wird vorgeschlagen, zwischen den wassergebundenen Stellplätzen und Grünflächen zu unterscheiden. - Vermisst werden Ausgleichspflanzungen (Grünfläche) für umgestürzte und gefällte Alt-Bäume. (siehe Luftbilder, nach BP zu erhaltender Bestand). Anmerkung: Die noch vorhandene und neue Grünfläche mit Feldsteinmauer könnten als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden (Ausgleichsflächen). Die umgrenzten Flächen für die festgesetzte Dorfrandbegrünung sind zu beachten. <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">1 von 2</p> <div style="position: absolute; right: 0; top: 50%; transform: translateY(-50%); border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;"> <p>1.</p><p>2.</p><p>3.</p><p>4.</p><p>5.</p><p>6.</p><p>7.</p> </div>	<p>Zu 1. Für die geschützten Alleebäume werden in der Planzeichnung die Wurzelschutzbereiche dargestellt, sodass gewährleistet wird, dass eine Beeinträchtigung der Bäume durch Zufahrten nicht erfolgt. Zur Sicherung der größtmöglichen Variabilität wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes auf die detaillierte Festsetzung von Zufahrten und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Dorfstraße verzichtet. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es werden die Wurzelschutzbereiche der Alleebäume dargestellt, sodass deren Schutz gewährleistet werden kann und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die Zufahrten abschließend unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche für den Parkplatz geregelt werden. Es gibt Lösungen, die die vorhandenen Alleebäume nicht beeinträchtigen. Dem Vorschlag die Zufahrten entsprechend der derzeit ungeordneten Nutzung festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Erarbeitung eines Stellplatzkonzeptes sollte für die Festsetzungen der Zufahrten die Grundlage bilden. Grundlage für die Zielsetzungen der Gemeinde war der Ursprungsbebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr soll die Möglichkeit zur Anordnung von weiteren Parkplätzen vergrößert werden. Der Standort des Parkplatzes wurde anhand einer Variantenuntersuchung bzw. nach Überprüfung mehrerer Varianten nordwestlich bzw. nordöstlich der Ortslage und südlich der Kreisstraße als richtig befunden. Innerhalb der nun festgesetzten Parkplatzzfläche bleibt durch die Festsetzung hinreichend Variabilität. Zudem ist der Gehölzschutz durch die festgesetzten Bäume berücksichtigt.</p> <p>Zu 2. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen des Verkehrsgrüns werden zum Parken genutzt. Eine partielle Lösung, verbunden mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches, ist hier nicht Planungsziel der Gemeinde. Die Gemeinde favorisiert eine gesamtheitliche Lösung unter Berücksichtigung der geschützten Allee. Die vorhandenen Hecken können ohne eine Regelung erhalten werden. „Lebende Hecken“ sind als Grundstückseinfriedungen allgemein zulässig.</p> <p>Zu 3. Im Rahmen der technischen Planung ist ein Stellplatzkonzept zu erarbeiten und mit der Gemeindevertretung und den zuständigen Behörden abzustimmen. Die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt in der nachgelagerten technischen Planung. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde hier im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Anzahl und Anordnung der Parkplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu lösen. Die Ebene des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde hier nicht als geeignet an, detaillierte Festsetzungen zu treffen, die ggf. dem noch zu erarbeitenden Stellplatzkonzept und der nachfolgenden technischen Planung entgegenstehen würden und u.U. dann eine Planänderung zur Folge haben könnte.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">_____</p> <p>Gemeinde Neuburg Amt Neuburg</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">IV.2</p> <p><u>BP Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg, 1. Änderung</u> <u>Bedenken + ANREGUNGEN zum Teilbereich 1</u> hier: Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen Bezug: Bürgereingabe an die Gemeinde- und Bauaufsichtsbehörde des Kreises NWM vom 29.03.2018, 80887-18-04.</p> <p>ANREGUNGEN. In der planungsrechtlichen Ausgangssituation des Entwurfs wird die vorhandene Parkplatzfläche als „städtebaulicher Missstand“ beschrieben. Deshalb rege ich an:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vorhandenen Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen nach Bestand einzutragen; - die schon lange bestehenden 6 Parkplätze („Pachtfläche“) zwischen Dorfallée und alten Linden einzutragen. Die die Parkplätze begrenzenden Hecken haben Bestandsschutz und sind zu sichern. Anmerkung: Dieser Parkplatz ist im Planänderungsbereich nicht enthalten, entspricht aber dem neu abzuschließenden Pachtvertrag (siehe beiliegende Skizze); - eine ähnliche Stellplatzordnung und die Stellplatzanzahlen sind auf der nicht genauer bezeichneten Fläche öP (Entwurf) verbindlich auszuweisen. - Es wird vorgeschlagen, zwischen den wassergebundenen Stellplätzen und Grünflächen zu unterscheiden. - Vermisst werden Ausgleichspflanzungen (Grünfläche) für umgestürzte und gefällte Alt-Bäume. (siehe Luftbilder, nach BP zu erhaltender Bestand). Anmerkung: Die noch vorhandene und neue Grünfläche mit Feldsteinmauer könnten als Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden (Ausgleichsflächen). Die umgrenzten Flächen für die festgesetzte Dorfrandbegrünung sind zu beachten. <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.</p> <p style="text-align: right;">1 von 2</p>	<p>Zu 4. Diese Unterscheidung kann zur Sicherung einer größtmöglichen Variabilität der Zuordnung der Flächen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes konkret im Rahmen der technischen Planung getroffen werden.</p> <p>Zu 5. Die Grundlage für die zum Erhalt festzusetzenden Bäume bildet der Lage- und Höhenplan vom Februar 2018. Weitere Bäume sind nicht vorhanden. Es werden mit dieser Planänderung zwei Bäume mehr als im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Der Gemeinde drängen sich somit keine Belange für nachträgliche Ausgleichspflanzungen auf. Die Abweichung der Lage der Bäume zwischen dem Ursprungsbebauungsplan und der Vermessung begründet sich in der unzureichenden Kartengrundlage des Ursprungsbebauungsplanes.</p> <p>Zu 6. Die Festsetzung eines Teilbereiches des geplanten öffentlichen Parkplatzes als Spiel- und Aufenthaltsfläche ist nicht die städtebauliche Zielsetzung. Der vorhandene Baumbestand ist ohnehin zu berücksichtigen und kann durchaus in einer gestalteten Grünfläche innerhalb des Parkplatzes integriert werden. Die Festsetzung einer Grünfläche von vornherein beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.</p> <p>Zu 7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden berücksichtigt und sind in der nachgelagerten technischen Planung zu beachten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>_____</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Gemeinde (Träger der Planungshoheit) folgendes vorgeschlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplätze“ sind genauer zu definieren und nur jeweils auf eine Parkgasse mit beidseitigen Stellplätzen einzuschränken (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 4 Nr. 22) und verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen (Anzahl der Pkw-Stellplätze) 2. Die umzuwidmende nördliche Teilfläche (Entwurf: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) soll als <u>Grün- und Ausgleichsfläche</u> (PlanZV 5 Gemeinbedarf BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25 a/b und § 1 a Abs. 3) entlang der Grenze zur Baufläche WA-3 verbindlich ausgewiesen werden. In dieser nordwestlichen Teilfläche ist auch die Trafo-Station (Versorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 12) genauer einzutragen. Die noch nicht gänzlich zerstörte Trockenmauer (vorhandener Niveaugeländesprung) ist zu erhalten und wieder zu reparieren. Sie ist als <u>Trockenmauer</u> als Einzelanlage mit D unter Schutz zu stellen (PlanZV 5). 3. Die alleearartige Baumgruppe 11 und 12; 3 a und 4 a (Linden) sollte durch Ersatzpflanzungen wieder ergänzt werden. Die vom Planungsbüro aufgenommenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume im Plan verbindlich festgesetzt und sollen in der Gemeinbedarfsfläche stehen (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN). 4. Eine Stellplatzfläche für Fahrräder kann zwischen den vorhandenen Hecken ausgewiesen werden (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN) 5. Die rechtskräftige BAUGRENZE („Klanghaus Ilow“, Teilbereich 2) reicht um ca. 2.00 m in den Änderungsbereich (Teilbereich 1) hinein. Es wird beantragt, diesen nördlichen Teil des Baufensters in den Teilbereich 1 mit zu übertragen (Rechtsanspruch für eine geplante Klanghaus-Erweiterung!)* <p><u>Bedenken + ANREGUNGEN zum Teilbereich 2</u></p> <p>hier: Teil B-Planungsrechtliche Festsetzungen :</p> <p>In der Bau NVO im WA-Gebiet und ^{sind} Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Mit welcher Begründung sollen in der Planänderung diese ausgeschlossen werden? Ein Ausschluss ist unverhältnismäßig, da größere Baukomplexe für solche Betriebe durch die enge Begrenzung der Baufelder im Dorf nicht möglich sind.</p> <p>Gartenbaubetriebe sollen deshalb weiterhin ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben! Der vorgeschlagenen Planänderung (Entwurf) wird widersprochen, da Gartenbaubetriebe im WA-Gebiet grundsätzlich weder störend sind, noch ein Ausschluss hier nicht begründbar ist.</p> <p>Anlage: Skizze zu den Bedenken und ANREGUNGEN zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 (Teilbereich 1) „Dorf Ilow“</p> <p>_____</p> <p>Ilow, dem 27. Juli 2019</p>  <p>2 von 2</p>	<p>Zu 8. Wie bereits dargestellt, verzichtet die Gemeinde auf detaillierte Festsetzungen innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -öffentlicher Parkplatz. Die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt in der nachgelagerten technischen Planung. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde hier im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Anzahl und Anordnung der Parkplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und geplanten Anpflanzungen zu regeln. Die Ebene des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde hier nicht als geeignet an, detaillierte Festsetzungen zu treffen, die ggf. dem noch zu erarbeitenden Stellplatzkonzept und der nachfolgenden technischen Planung entgegenstehen würden und u.U. dann eine Planänderung zur Folge haben könnte.</p> <p>Zu 9. Die Festsetzung eines Teilbereiches des geplanten öffentlichen Parkplatzes als Grün- und Ausgleichsfläche ist nicht die städtebauliche Zielsetzung. Ein Bedarf an Ausgleichsflächen besteht an dieser Stelle nicht. Mit der Planänderung sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der vorhandene Baumbestand ist ohnehin zu berücksichtigen. Die Fläche eignet sich durchaus unter Berücksichtigung des Baumbestandes dafür, eine gestaltete Grünfläche zu entwickeln, die als solche innerhalb des Parkplatzkonzeptes Berücksichtigung finden kann. Die Überprüfung erfolgt in Abhängigkeit des Parkplatzkonzeptes, da die Neuordnung des ruhenden Verkehrs eine städtebauliche Zielsetzung des 1. Änderung war. Der Erhalt von Grünbereichen innerhalb der Parkplatzfläche ist möglich und wünschenswert und wird unter Berücksichtigung der größtmöglichen Variabilität der Anordnung der Stellplätze innerhalb der Fläche im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abschließend berücksichtigt. Die Festsetzung einer Grünfläche von vornherein beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.</p> <p>Zu 10. Nach Bekanntgabe der vorhandenen Leitungsbestände und Anlagen der E.DIS Netz GmbH wird die vorhandenen Trafostation flächenmäßig nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>_____</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Gemeinde (Träger der Planungshoheit) folgendes vorgeschlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplätze“ sind genauer zu definieren und nur jeweils auf eine Parkgasse mit beidseitigen Stellplätzen einzuschränken (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 4 Nr. 22) und verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen (Anzahl der Pkw-Stellplätze) Die umzuwidmende nördliche Teilfläche (Entwurf: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) soll als <u>Grün- und Ausgleichsfläche</u> (PlanZV 5 Gemeinbedarf BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25 a/b und § 1 a Abs. 3) entlang der Grenze zur Baufläche WA-3 verbindlich ausgewiesen werden. In dieser nordwestlichen Teilfläche ist auch die Trafo-Station (Versorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 12) genauer einzutragen. Die noch nicht gänzlich zerstörte Trockenmauer (vorhandener Niveaugeländesprung) ist zu erhalten und wieder zu reparieren. Sie ist als <u>Trockenmauer</u> als Einzelanlage mit D unter Schutz zu stellen (PlanZV 5). Die alleearartige Baumgruppe 11 und 12; 3 a und 4 a (Linden) sollte durch Ersatzpflanzungen wieder ergänzt werden. Die vom Planungsbüro aufgenommenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume im Plan verbindlich festgesetzt und sollen in der Gemeinbedarfsfläche stehen (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN). Eine Stellplatzfläche für Fahrräder kann zwischen den vorhandenen Hecken ausgewiesen werden (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN) Die rechtskräftige BAUGRENZE („Klanghaus Ilow“, Teilbereich 2) reicht um ca. 2.00 m in den Änderungsbereich (Teilbereich 1) hinein. Es wird beantragt, diesen nördlichen Teil des Baufensters in den Teilbereich 1 mit zu übertragen (Rechtsanspruch für eine geplante Klanghaus-Erweiterung!)* <p><u>Bedenken + ANREGUNGEN zum Teilbereich 2</u></p> <p>hier: Teil B-Planungsrechtliche Festsetzungen :</p> <p>In der Bau NVO im WA-Gebiet ^{sind} ein Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Mit welcher Begründung sollen in der Planänderung diese ausgeschlossen werden? Ein Ausschluss ist unverhältnismäßig, da größere Baukomplexe für solche Betriebe durch die enge Begrenzung der Baufelder im Dorf nicht möglich sind.</p> <p>Gartenbaubetriebe sollen deshalb weiterhin ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben! Der vorgeschlagenen Planänderung (Entwurf) wird widersprochen, da Gartenbaubetriebe im WA-Gebiet grundsätzlich weder störend sind, noch ein Ausschluss hier nicht begründbar ist.</p> <p>Anlage: Skizze zu den Bedenken und ANREGUNGEN zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 (Teilbereich 1) „Dorf Ilow“</p> <p>_____</p> <p>Ilow, dem 27. Juli 2019</p>  <p>2 von 2</p>	<p>Zu 11. Der Erhalt und die Reparatur der Trockenmauer werden nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt. Es handelt sich nicht um ein eingetragenes Einzeldenkmal gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Stand vom 29.09.2017, somit ist auch nicht das Planzeichen Nr. 14.3 für ein Einzeldenkmal zu verwenden. Der Erhalt und die Reparatur der Trockenmauer können im Rahmen der Erarbeitung des Stellplatzkonzeptes und der nachgelagerten technischen Planung überprüft werden.</p> <p>Zu 12. Die Ergänzung der Baumgruppe, wie vorgeschlagen, steht der erteilten Baugenehmigung zum Parkplatz zunächst entgegen. Eine Prüfung kann im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens durchgeführt werden, da das Planungsziel insgesamt die Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf der Fläche beinhaltet. Eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und die Darstellung in der Planzeichnung erfolgt nicht. Dem Erhalt einer gewissen Variabilität zur Anordnung der Parkplätze und der Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes einschließlich des Wurzelschutzbereiches wird hier der Vorrang vor dem detaillierten Festsetzen von Anpflanzbäumen eingeräumt.</p> <p>Zu 13. Der vorhandene Baumbestand wurde vom Vermessungsbüro aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt und berücksichtigt. Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ist nicht Planungsziel der Gemeinde und wohl hier auch nicht gemeint, da in der Skizze eine Grünfläche dargestellt ist. Die Festsetzung einer Grünfläche von vornherein beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde, vgl. hierzu die Ausführungen zu Sachpunkt 9.</p> <p>Zu 14. Fahrradständer sind vorgesehen. Im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung kann überprüft werden, ob eine Fläche direkt am Klanghaus besser geeignet ist oder ob auf dem öffentlichen Parkplatz Möglichkeiten zur Verfügung stehen.</p> <p>Zu 15. Aufgrund der unzureichenden Kartengrundlage des Ursprungsbebauungsplanes mit der Überlagerung der danach erfolgten parzellenscharfen Vermessung sind Abweichungen aufgetreten, die nicht dokumentiert wurden. Hier erfolgt eine deklaratorische Anpassung der Plangeltungsbereichsgrenze an die Grundstücksgrenze. Die Baugrenze des Klanghauses wird nicht mehr berührt. Für die Einbeziehung dieses Randbereiches aufgrund von Kartungenauigkeiten besteht kein Regelungsbedarf.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>_____</p> <p>Aus diesen Gründen wird der Gemeinde (Träger der Planungshoheit) folgendes vorgeschlagen.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplätze“ sind genauer zu definieren und nur jeweils auf eine Parkgasse mit beidseitigen Stellplätzen einzuschränken (BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 4 Nr. 22) und verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen (Anzahl der Pkw-Stellplätze) Die umzuwidmende nördliche Teilfläche (Entwurf: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) soll als <u>Grün- und Ausgleichsfläche</u> (PlanZV 5 Gemeinbedarf BauGB § 9, Abs. 1 Nr. 25 a/b und § 1 a Abs. 3) entlang der Grenze zur Baufläche WA-3 verbindlich ausgewiesen werden. In dieser nordwestlichen Teilfläche ist auch die Trafo-Station (Versorgungsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 12) genauer einzutragen. Die noch nicht gänzlich zerstörte Trockenmauer (vorhandener Niveau-Geländesprung) ist zu erhalten und wieder zu reparieren. Sie ist als <u>Trockenmauer</u> als Einzelanlage mit D unter Schutz zu stellen (PlanZV 5). Die alleearartige Baumgruppe 11 und 12; 3 a und 4 a (Linden) sollte durch Ersatzpflanzungen wieder ergänzt werden. Die vom Planungsbüro aufgenommenen Bäume sind als zu erhaltende Bäume im Plan verbindlich festgesetzt und sollen in der Gemeinbedarfsfläche stehen (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN). Eine Stellplatzfläche für Fahrräder kann zwischen den vorhandenen Hecken ausgewiesen werden (siehe Skizze in der Anlage Bedenken und ANREGUNGEN) Die rechtskräftige BAUGRENZE („Klanghaus Ilow“, Teilbereich 2) reicht um ca. 2.00 m in den Änderungsbereich (Teilbereich 1) hinein. Es wird beantragt, diesen nördlichen Teil des Baufensters in den Teilbereich 1 mit zu übertragen (Rechtsanspruch für eine geplante Klanghaus-Erweiterung!)* <p><u>Bedenken + ANREGUNGEN zum Teilbereich 2</u></p> <p>hier: Teil B-Planungsrechtliche Festsetzungen :</p> <p>In der Bau NVO im WA-Gebiet sind ^{sind} Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Mit welcher Begründung sollen in der Planänderung diese ausgeschlossen werden? Ein Ausschluss ist unverhältnismäßig, da größere Baukomplexe für solche Betriebe durch die enge Begrenzung der Baufelder im Dorf nicht möglich sind.</p> <p>Gartenbaubetriebe sollen deshalb weiterhin ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben! Der vorgeschlagenen Planänderung (Entwurf) wird widersprochen, da Gartenbaubetriebe im WA-Gebiet grundsätzlich weder störend sind, noch ein Ausschluss hier nicht begründbar ist.</p> <p>Anlage: Skizze zu den Bedenken und ANREGUNGEN zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 (Teilbereich 1) „Dorf Ilow“</p> <p>_____</p> <p>Ilow, dem 27. Juli 2019</p>  <p>2 von 2</p>	<p>Zu 16.</p> <p>Die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes hält an den städtebaulichen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fest und präzisiert diese in Nuancen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und städtebaulich u.a. wie folgt begründet. „[...] Das ehemalige, jetzt leerstehende Stallgebäude des erhaltenen Gutsensembles westlich der alten Dorfstraße droht zu verfallen. Eine ungeordnete Neubebauung ist zu befürchten. Über den Erhalt der Gebäude bzw. der zu erhaltenden räumlichen Konzeption des Gutsensembles (Dorfanger), über eine behutsame ergänzende Neubebauung, über Art und Maß der baulichen Nutzung in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen (W) sind Regelungen im Bebauungsplan getroffen.. [...]“.</p> <p>Entsprechend diesen Zielsetzungen lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nur eine behutsame ergänzende Neubebauung zu. Diese Zielsetzungen wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes überprüft und verfestigt, sodass die Gemeinde den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Anlagen für Verwaltungen vorsieht und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen aufgrund der Novellierung der BauNVO regelt. Gartenbaubetriebe bestehen i.d.R. aus Gewächs- und Treibhäusern mit den dazugehörigen Heizungsanlagen, Abstell- und Lagerräume, Verkaufsräume sowie Stell- und Lagerplätze sodass davon auszugehen ist, dass solche Baukörper eher einer ortstypischen ergänzenden Neubebauung entgegenstehen. Die mit dem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vollumfänglich geeignet, die Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes aufzunehmen. Die Gartenbaubetriebe haben somit andere Nutzungsansprüche. Die Gemeinde nimmt die Anregung zum Anlass, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, beizubehalten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nur kleine Gartenbaubetriebe realisierbar.</p> <p>Zu 17.</p> <p>Die angefügte Skizze wurde der Abwägung zugrunde gelegt, da auf die Skizze auch Bezug genommen wurde.</p>	<p>zu berücksichtigen.</p>

