Gemeinde Neuburg

NBG/067/2019

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen -Entwurf-

Organisationseinheit:	Datum
Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten	11.12.2019
Bearbeitung:	Einreicher:
Juliane Lockowand	

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	23.01.2020	Ö

Beschlussvorschlag
Zum Bebauungsplan Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ Hof Redentin, Gemeinde Krusenhagen -Entwurf- gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Aufstellungsverfahren gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB sowie Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung
Frist: 27.01.2020

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

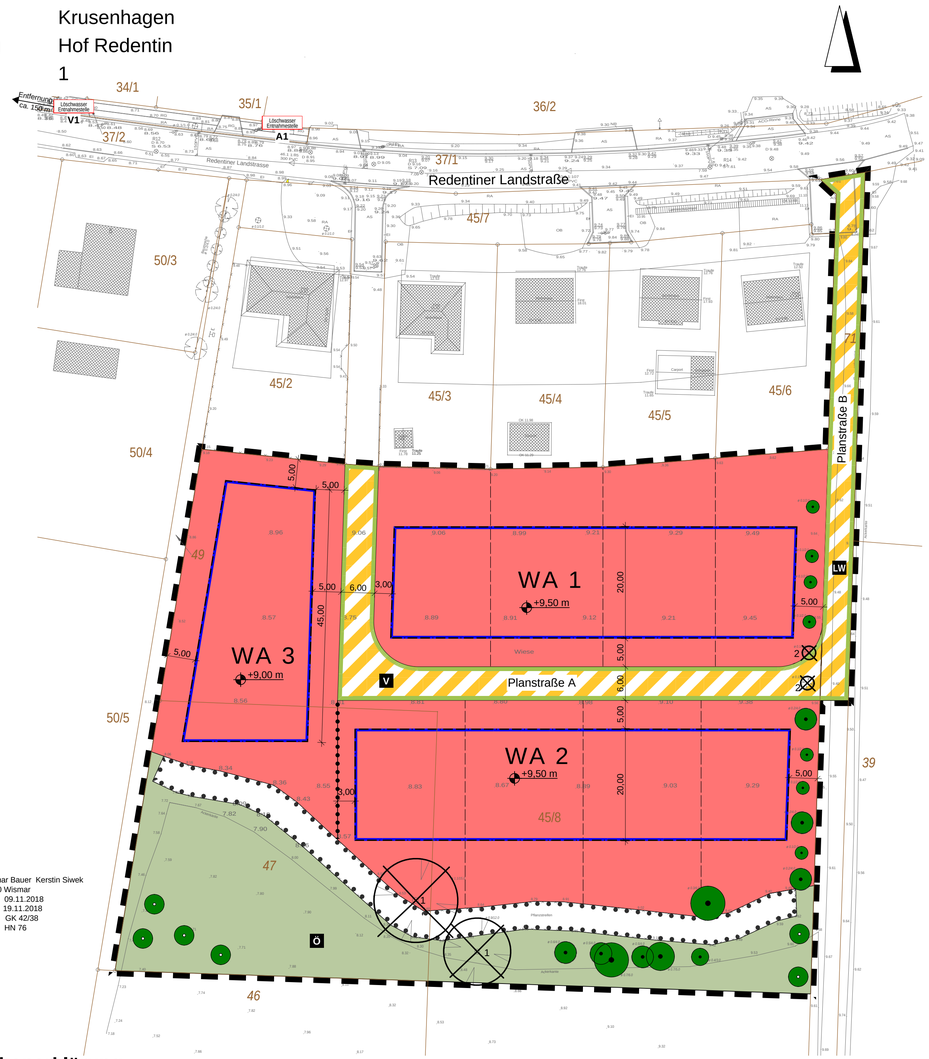
1	B-Plan ENTWURF
2	Begründung - ENTWURF

SATZUNG DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

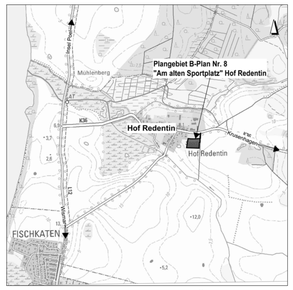
über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Krusenhagen
Gemarkung Hof Redentin
Flur 1



PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Lothar Bauer Kerstin Siwek
Kanalstraße 20, 23 970 Wismar
gemessen am: 09.11.2018
angefertigt am: 19.11.2018
Lagebezugssystem: GK 42/38
Höhenbezugssystem: HN 76



Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	TH Traufhöhe FH Firsthöhe GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform

WA 1/WA 2	I
GRZ 0,4	+9,50 m
o	TH max 4,00 m FH max 9,00 m DN 22° bis 48 ° SD (auch versetzt), KWD, WD

WA 3	II
GRZ 0,4	+9,00 m
o	GH max 9,0 m DN bis 22° SD (auch versetzt), PD, FD, WD

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Dächer ab 22° Dachneigung sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Fassaden
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt	
WD, KWD	Walmdach,Krüppelwalmdach	
PD, FD	Pultdach, Flachdach	
DN	Dachneigung	
z.B.+ 9,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
LW	Landwirtschaftlicher Weg	
	Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15
Ö	Öffentlich	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen hier: Ausgleichsmaßnahme aus dem B-Plan Nr. 7 "Hof Redentin Ost"	
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen (4 Neuanpflanzungen, 2 Umsetzungen)	
1	Roden von Bäumen	
2	Umsetzen von Bäumen	

Sonstige Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
z.B. 45/8	Nummer des Flurstückes	
8.80	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedung	
	Baum Bestand	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	Löschwasserentnahmestelle V1 - Vertragshydrant - Oberflur - 96 m³/h A1 - Arbeitshydrant - Oberflur mit Vorschieber	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß §9 (1) Nr. 6 BauGB
In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dach- bzw. Attikabegrenzungslinie

gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte absolute Höhe im System HN 76.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze der Planstraße A um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird und weniger als 50 % der Seitenflächen des Carports geschlossen werden.

4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

4.1 Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen. Zur langfristigen Erhaltung der Bäume ist zu gewährleisten, dass die Traufbereiche der Baumkronen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

1.2 Baumumsetzung
Zwei Jungbäume müssen erschlüefungsbedingt im Plangebiet umgesetzt werden. Sofern die beiden Bäume nach dem Umsetzen eingehen sollten, sind diese durch gleichwertige heimische Laubbäume unter Beachtung der Anforderungen gem. Anlage 6 Pkt. 6.22 HZE MV 2018 zu ersetzen.
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.

1.3 Baumpflanzungen
Für den Verlust von 2 Bäumen (Hybridpappeln) sind 4 heimische Laubbäume, vorzugsweise Feldahorn (Acer campestre) oder alternativ Obstbäume in der festgesetzten Grünfläche zu pflanzen.
Die Hinweise in Anlage 6, Pkt. 6.22 HZE MV 2018 sind zu beachten.
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.

1.4 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

1.5 Die Planstraße B ist in wassergebundener Bauweise zu befestigen.

1.6 Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Textliche Hinweise

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 7.126 m² EFÄ.

Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme und Umwandlung von Acker zu Dauergrünland einer Realfläche von 2.100 m² (Kompensationswert 7.140 m² KFÄ) des Flächenpools der Gemeinde Krusenhagen (Flurstück 48/12, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen).

Die Kompensation ist entsprechend der Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichtes zu realisieren.

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Präambel
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom …….. folgende Satzung der Gemeinde Krusenhagen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Sportplatz." Hof Redentin, Gemarkung Hof Redentin, Flur 1, Flurstücke Nr. 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom …**15.05.2019**… . Krusenhagen, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom …**07.06.2019**… beteiligt worden. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am …**15.05.2019**… gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom …**17.06.2019**… bis zum …**19.07.2019**… zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom …**07.06.2019**… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am …**27.11.2019**… den Entwurf über den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom …….. über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom …….. bis zum …….. während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom …….. bis zum …….. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse https://www.amt-neuburg.de. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am …….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ……. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …….. gebilligt. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. Krusenhagen, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom …….. bis zum …….. durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse https://www.amt-neuburg.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt. Krusenhagen, den Der Bürgermeister

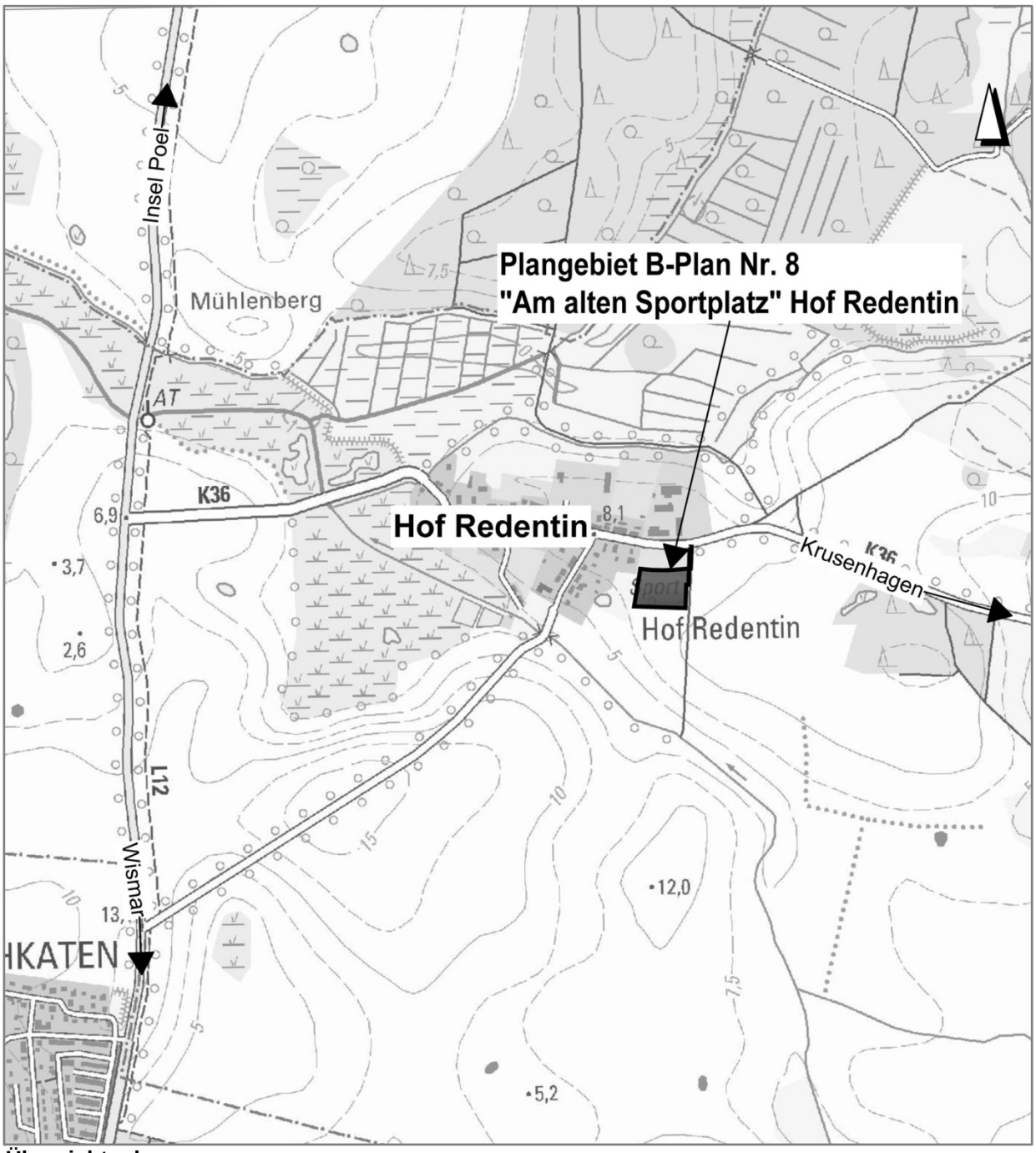
Gemeinde Krusenhagen
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

"Am alten Sportplatz" Hof Redentin

Entwurf Stand 27.11.2019

H/B = 640 / 900 (0.58m²)



Übersichtsplan

Gemeinde Krusenhagen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

„Am alten Sportplatz“ Hof Redentin

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 27.11.2019

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG ... 3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN ... 3
3. GELTUNGSBEREICH ... 4
4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ... 4
4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN ... 4
4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM) ... 4
4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB ... 5
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 6
5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 6
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ... 6
5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ... 6
5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ... 7
5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN, ... 7
5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG ... 8
5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN ... 8
5.1.7 FLÄCHENBILANZ ... 8
5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 8
5.2.1 DÄCHER ... 8
5.2.2 FASSADEN ... 9
5.2.3 NEBENANLAGEN ... 9
5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE ... 9
5.2.5 EINFRIEDUNGEN ... 9
6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ... 9
7. VER- UND ENTSORGUNG ... 10
7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG ... 10
7.2 ABWASSERBESEITIGUNG ... 10
7.2.1 SCHMUTZWASSER ... 10
7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER ... 11
7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG ... 11
7.4 GASVERSORGUNG ... 11
7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN ... 12
8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG ... 13
9. GEWÄSSERSCHUTZ ... 13
9.1 TRINKWASSERSCHUTZ ... 13
9.2 GEWÄSSERSCHUTZ ... 13
10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ ... 13

10.1 SCHALLSCHUTZ 13
10.2 LÄRMIMMISSIONEN 14
11. BODENSCHUTZ UND ABFALL 14
11.1 BODENSCHUTZ 14
11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ 15
11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN 15
11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG) 15
11.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN 15
12. DENKMALSCHUTZ 16
12.1 BAUDENKMALE 16
12.2 BODENDENKMALE 16
13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN 16

Teil II

ANLAGE 1	**Umweltbericht**	vom	12.11.2019
ANLAGE 2	**Fachbeitrag Artenschutz**	vom	12.11.2019
ANLAGE 3	**Immissionstechnische Untersuchung**	vom	27.05.2019
ANLAGE 4	**GAS - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"**		

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde im Jahr 2016 der städtebaulich nicht mehr relevante B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick„ aufgehoben. Als Ersatz dafür und zur Bereitstellung von Baulandflächen hat sich die Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes entschieden und 2016 die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 „Hof Redentin Ost„ beschlossen, der seit September 2016 rechtskräftig ist.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde in der Planung zunächst eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit 5 WE entlang der Redentiner Landstraße auf dem Sportplatzgelände, Ortsausgang Richtung Krusenhagen, unter Berücksichtigung einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 sollen die Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Sportplatzgelände zum Abschluss gebracht werden. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am alten Sportplatz“ in Hof Redentin beschlossen.

An die umliegende Bebauung angepasst, sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes wurden durch die Gemeinde bereits im Zuge des Ausbaus der Redentiner Landstraße sowie durch die Umsetzung der Planungsziele aus dem Bebauungsplan Nr. 7 geschaffen.

Da die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Krusenhagen durch eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung gekennzeichnet ist, soll der Standort den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entsprechend auch altengerechtes und betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine örtliche Fläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.

58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar

gemessen am:	09.11.2018
angefertigt am:	19.11.2018
Lagebezugssystem:	GK 42/38
Höhenbezugssystem:	HN 76

sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde	Krusenhagen
Gemarkung	Hof Redentin
Flur	1

Flurstück Nr. 47 und Teilflächen der Flurstücke 45/8 und 71

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Wohnbebauung an der Redentiner Landstraße (B-Plan Nr. 7)
im Osten	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
im Süden	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Westen	:	durch Grün- und Gartenflächen von Wohngrundstücken

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Krusenhagen dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.
Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Krusenhagen ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

(3) In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

(3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

(7) Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Außerdem soll der Standort auch die Wohnbedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen und altengerechtes bzw. betreutes Wohnen in attraktiver Wohnlage ermöglichen.
Hierfür wird eine innerörtliche Baulandreserve genutzt und überplant.

Im Vorwege der Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 7 wurden die Planungsabsichten der Gemeinde in einem Stadt-Umland-Raum – Gespräch Wismar-Krusenhagen abgestimmt. Im Ergebnis der Abstimmung wurde die weitere Vorgehensweise wie folgt festgelegt:

1. Die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 „Wohngebiet Kohlwerderblick“
2. Zunächst eine straßenbegleitende Bebauung des ehemaligen Sportplatzgeländes unter Berücksichtigung einer zukünftigen Weiterentwicklung des Wohngebietes

Die Ergebnisse aus den Abstimmungsgesprächen wurden durch die Gemeinde umgesetzt, d.h. die Aufhebung des B-Planes Nr. 1 ist rechtskräftig und die straßenbegleitende Bebauung wurde realisiert. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 erfolgt nunmehr die vorgesehene Weiterentwicklung des Wohngebietes am alten Sportplatz im Rahmen der abgestimmten Kapazitäten.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

(3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Der südliche Rand des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzung tangiert. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgt zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen und zur natürlichen Gestaltung des Wohnumfeldes im Übergang zum freien Landschaftsraum.
Der Flächenentzug landwirtschaftlicher Flächen rechtfertigt sich durch

- die geringe Flächengröße
- den ungünstigen Zuschnitt
- und die Einschränkung der Nutzung durch den vorhandenen Baumbestand.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE KRUSENHAGEN

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung den Entwicklungszielen angepasst.

Mit dieser 4. Änderung weist der wirksame Flächennutzungsplan die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Somit wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Unter Beachtung der Vereinbarungen im Rahmen des Stadt-Umland-Raumes und der Eigenbedarfsentwicklung in der Gemeinde wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf zwei pro Wohngebäude beschränkt. Im WA 3 ist eine zweigeschossige Bauweise mit mehreren Wohneinheiten möglich, um altersgerechte Wohnungen bzw. Wohnungen für Wohngemeinschaften in einer kleinen betreuten Anlage errichten zu können.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Wohngebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne Nutzungen, die nur ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, auszuschließen. Daher werden folgende von den sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:
Abgesehen von dem landwirtschaftlichen Hof wird der Ort Hof Redentin überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Mit dem Ausschluss der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden weitere störende Einflüsse auf die Wohnfunktion und –qualität vermieden. Die Vorbelastung des Plangebietes, hervorgerufen durch Lärmemissionen aus der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Hofes spricht gegen eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im künftigen Wohngebiet.

Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet. Erforderliche Verwaltungsstrukturen sollten im Amtssitz Neuburg konzentriert werden.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- und Gebäudehöhe geregelt und orientiert sich hierbei an den Festsetzungen zur Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 7, der als erste Ausbaustufe des Wohngebietes realisiert wurde.

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.
Dies bedeutet, dass die gemäß GRZ möglichen Grundflächen als Hauptnutzung innerhalb der Baugrenzen zu realisieren ist und dadurch die städtebaulich gewollte offene Bauweise

gefördert wird. Wie allgemein üblich, kann aber von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v.H. für Garagen, überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen Gebrauch gemacht werden.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt mit der Zielstellung, den Bezug zur angrenzenden Bebauung herzustellen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen verschiedene Bebauungsformen. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Wohngebäude den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren angepasst, errichtet werden können.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt Unter Beibehaltung einer einheitlichen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, der festgesetzten Dachneigung und Dachform wird gewährleistet, dass sich auch ein zweigeschossiges Gebäude im WA 3 harmonisch in das Eigenheimgebiet eingefügt.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind wie folgt definiert:
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First-, Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die festgesetzte absolute Höhe im System HN 76.
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich hierbei nur auf die Hauptdachflächen.
Die festgesetzte First- bzw. Gebäudehöhe, ist die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.
Als oberste Dachbegrenzungskante gilt

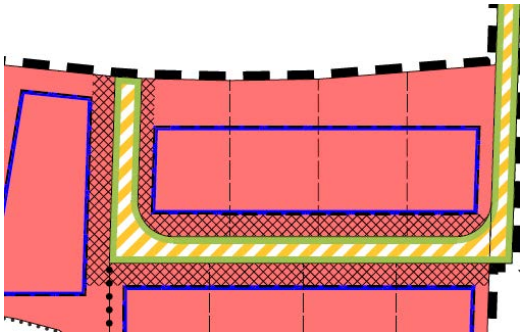
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dach- bzw. Attikabegrenzungslinie.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind, wie im Ort typisch, nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird. Diese Beschränkung gilt nicht für eine zweigeschossige Wohnanlage im WA 3.

5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Einfriedungen,



Um eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Erschließungs-straße (Planstraße A) unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind, d.h. die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1)

BauNVO ist auf den nicht überbau-baren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Planstraße A und der straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig. (hier der schraffierte Bereich)
Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze entlang der verkehrsberuhigten Straßenabschnitte jedoch um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird und weniger als 50 % der Seitenflächen des Carports geschlossen werden.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG

Im südlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit der im Plan zur Erhaltung festgesetzten Heckenpflanzung wird eine Ausgleichsmaßnahme des B-Planes Nr. 7 übernommen.
Vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Zwei erschließungsbedingt zu entfernende Jungbäume müssen nicht gerodet, sondern können innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.
Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist die Rodung zweier älterer Hybridpappeln im südlichen Geltungsbereich des B-Plans nötig. Der Verlust wird mit einer Neupflanzung von heimischen Laubbäumen im Süden des Geltungsbereiches ausgeglichen.
Zum Schutz des Bodens und zur Gestaltung eines natürlichen Wohnumfeldes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan werden zwei Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt.

- die Erschließungsstraße (Planstraße A) als verkehrsberuhigter Bereich
- der landwirtschaftlicher Weg (Planstraße B)

Auf den Ausbau der Planstraßen und deren Erschließungsfunktion wird unter Punkt 6 der Begründung näher eingegangen.

5.1.7 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	7.635,2	66,93
2.	Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich	757,7	6,64
3.	Verkehrsfläche landwirtschaftl. Weg	475,9	4,17
4.	Öffentliche Grünfläche	1.914,0	16,78
5.	Gehölzpflanzung – Ausgleichsmaßnahme aus B-Plan Nr. 7	625,3	5,48
	Gesamtfläche des Plangebietes	11.408,1	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude.
Um die Gebäudehöhe bei einer zweigeschossigen Bauweise im WA 3 auf die Höhe der umliegenden Bebauung anzupassen, wird hier die maximal zulässige Dachneigung mit 22° festgesetzt und auch Flach- und Pultdächer zugelassen.

Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

5.2.2 FASSADEN

Mit der zulässigen Materialauswahl für die Fassaden können neben der Verwendung traditioneller Baustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Die Festsetzung, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnstraße begünstigen. Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen kann bis 2,00 m betragen..

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Bereits mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die „Redentiner Landstraße“ hergestellt.
Von diesem Anschluss aus wird die Erschließungsstraße für die Grundstücke im Plangebiet weitergeführt (Planstraße A). Die Erschließungsstraße erhält außerdem einen Anschluss an den östlich des Wohngebietes vorhandenen Landwirtschaftsweg. Die Mitnutzung des Landwirtschaftsweges als Erschließungsstraße dient hauptsächlich der Gewährleistung einer ungehinderten Durchfahrt für Lieferfahrzeuge, Abfallentsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr u.s.w.

Die Wohnstraße, Planstraße A, wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.
Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.
Der Landwirtschaftsweg Planstraße B ist bis auf seine Anbindung an die Redentiner Landstraße ein unbefestigter Weg, der für die Mitnutzung des geplanten Verkehrs herzurichten ist. Durch die Befestigung in wassergebundener Bauweise wird der Versiegelungsgrad des Bodens so gering wie möglich gehalten.

6.1 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung.
Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.
Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG- MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Von der bestehenden Transportleitung Trinkwasser (d 180 x 10,7 PE) in der "Redentiner Landstraße" wurde bereits im Rahmen der Straßensanierung eine Versorgungsleitung (d 63 x 5,8 PE) für die Erschließung der Erweiterungsfläche vorgesehen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Im Zuge der Straßensanierung wurde bereits eine Anschlussmöglichkeit für die Wohngebietserweiterung vorgesehen. In Höhe der Einfahrt zur Planstraße A besteht für das Plangebiet Anschlussmöglichkeit an den vorverlegten Schmutzwasserkanal DN 200 PE.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Größe der Grundstücke bietet dafür gute Voraussetzungen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung in den Untergrund abzuleiten. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Versickerung im Plangebiet ist eine Vernässung der angrenzenden Grundstücke auszuschließen.

Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist im Text B des B-Planes festgesetzt.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Elektro-Stromversorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Redentiner Landstraße.

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

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

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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist daher eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.

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

7.4 GASVERSORGUNG

Entlang der Redentiner Landstraße, außerhalb des Plangebietes, ist eine Gas-hochdruckleitung geplant, die den Ortsteil Hof Redentin mit Erdgas versorgen soll. Bestandsunterlagen der eventuell schon verlegten Leitungen liegen noch nicht vor. Eine Erweiterung des geplanten Gasleitungsnetzes zur Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist möglich.
Bei eventuell geplanten Baumaßnahmen im Bereich des geplanten und eventuell schon vorhandenen Gasleitungsnetzes ist Folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.
- Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich geplanten und eventuell schon vorhandenen Hochdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich sind unzulässig.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.
- Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.
Aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend erforderlich.

Zu beachten ist, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten

Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hat entsprechend des Merkblattes des Deutschen Verbandes für Wasser- und Gaswirtschaft (DVWG Arbeitsblatt W405) in Teichen, Zisternen o. ä. bzw. durch das örtliche Trinkwassernetz zu erfolgen.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 96 m³/h befindet sich in der Redentiner Landstraße im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr. Das Plangebiet liegt größtenteils im 300 m Umkreis des Hydranten.

Im Bereich des Landwirtschaftshofes befindet sich ein Arbeitshydrant. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen zur Sicherung der Löschwasserversorgung zu nutzen. Die Nutzung als Vertragshydrant wird mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:
Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 SCHALLSCHUTZ

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine Erweiterung des Wohngebietes an der Redentiner Landstraße, das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hof Redentin Ost“ entwickelt wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgte eine schall-

technische Untersuchung, um die zu erwartenden Lärmbelastungen aus dem Umfeld der Planung zu bestimmen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Wohngebietes festzusetzen.
Auf Grundlage des Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 7 wurde nunmehr eine Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung im Bebauungsplan Nr. 8 durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen oder bauliche Einschränkungen im Plangebiet erforderlich sind. Hierzu sh. Anlage 2 – Immissionstechnische Untersuchung.

10.2 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Im Bereich des Planungsgebietes befand sich ein Rasensportplatz. Die Fläche wurde anders als in einigen anderen Orten weder aufgefüllt, noch wurde der Platz mit Aschen und Schlacken o.d.gl. planiert. Es wurden auch keine Düngemittel oder andere belastete Stoffe gelagert oder eingesetzt. Eine bauliche Nutzung des Grundstückes hat nicht stattgefunden.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

11.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird hier 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. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner zur Abholung an der Straße (Planstraße A) bereitzustellen. Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

12. DENKMALSCHUTZ

12.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

12.2 BODENDENKMALE

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : …**27.11.2019**…

Ausgefertigt am: ……

……
Der Bürgermeister