

Gemeinde Boiensdorf

BOI/074/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohnbebauung Stove - Zum Breitling" der Gemeinde Boiensdorf

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 18.03.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
----------------	-----------------------------	-------

Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnbebauung Stove- Zum Breitling“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) – alle einschließlich der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove- Zum Breitling“, für das Gebiet: Ortsteil/ Gemarkung Stove, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 52/23, 54/6, 54/2 und 54/9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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	Prüfung und Abwägung
2	Plan Satzung_1.pdf opt.
3	Deckblatt mit Begründung

Gemeinde Boiensdorf

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove - Zum Breitling“

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg
 Für die Gemeinde Boiensdorf
 Hauptstraße 10a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@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, 27.12.2019

Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove zum Breitling“ der Gem. Boiensdorf
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
 Anschreibens vom, hier eingegangen am

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12
 „Wohnbebauung Stove zum Breitling“ der Gem. Boiensdorf im beschleunigten Verfahren gem.
 § 13 b BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 24.09.2019 und die
 dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

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

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich
 Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Seite 1/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 8599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der Planung werden an die Wohnbebauung angrenzende Gartenflächen zu Wohnbauflächen entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Dorfgebiet dar. Die beiden Wohnhäuser können noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Festsetzungen

Text - Teil B:

Zu 2.2.

Der Höhenbezugspunkt zur Erschließungsstraße ist zu prüfen, da diese noch nicht fertiggestellt ist.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Die Erschließung ausgehend von der Straße zum Breitling ist noch nicht vorhanden. Wie will die Gemeinde die Erschließung ausbauen? Es sollten sich Angaben dazu in der Begründung wiederfinden. Hier ist auf die Ortstypik abzustellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss mit Satzungsbeschluss abschließend geregelt sein.

FD Bauordnung und Umwelt

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.

Seite 3/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Hinweis wird beachtet. Die Prüfung hat ergeben, dass der Höhenbezugspunkt zur vorhandenen Erschließungsstraße als Festsetzung im Plan verbleiben kann, da die vorgesehene Ertüchtigung der vorhandenen Zufahrt ohne Veränderung des Höhengniveaus erfolgt.

In die Begründung werden die gegebenen Hinweise und Ergänzungen eingestellt. Ausgehend von der Straße zum Breitling existiert bereits ein Weg, der als Zuwegung für hinterliegende Grundstücksteile der Flurstücke 54/6 und 52/23 genutzt wird. Das öffentliche Wegeflurstück 54/2 dient der Erschließung des Plangebietes und wird nach Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Ursprungszustand als sandgeschlämmte Schotterdecke wiederhergestellt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Boiensdorf.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Gemäß der Begründung zum Plan soll das unbelastete Niederschlagswasser verwertet und versickert werden.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde Boiensdorf im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Ohne satzungsrechtliche Regelung der Gemeinde (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers über die angegebenen Anlagen auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Seite 4/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

Die Hinweise werden beachtet.

Der Zweckverband Wismar ist am Planaufstellungsverfahren beteiligt und hat die Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Trinkwassernetz bestätigt.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Zweckverband Wismar ist am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Der Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation bedarf der weiteren Abstimmung im Rahmen der Objektplanung.

keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet und in die Begründung ergänzend aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise und eigener Recherchen wird das Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung wie folgt präzisiert:

Das von der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße zum Breitling abzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut 14/2 des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach-Conventer Niederung abzuleiten.

Die vorhandene Vorflut befindet sich nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 54/9. Zur Ableitung in die Vorflut wird eine vorhandene Rohrleitung genutzt, die das Plangebiet mit der Vorflut verbindet. Die Ableitung in die Vorflut bedarf der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes und der Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung ist durch die Bauherren im Rahmen der Bauanzeige zu erbringen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässerbenutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

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) 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. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Seite 5/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM0000003673

Auf den Verzicht der Verwendung unbeschichteter Metaldachflächen zum Schutz des Grundwassers wird in der Begründung hingewiesen.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen und sind durch die Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

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.	

1. Eingriffsregelung/Baumschutz:

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB i. V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In Anbetracht einer zunehmenden Versiegelung, auch in Siedlungsbereichen, sollte seitens der Gemeinde, trotzdessen es keine Verpflichtung für eine Kompensation gibt, im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung ein Ausgleich angedacht werden.

Baumschutz

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt.

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).

Der von der Aufstellung des B-Plans betroffene Baumbestand ist in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum tatsächlichen Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. In der Planzeichnung zum B-Plan sind gesetzlich geschützte Bäume sowie deren Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen.

U. a. wurzelverletzend bzw. bodenverdichtend Tätigkeiten im Wurzelbereich sind als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten. Diese sind ggf. durch eine Anpassung der Baugrenzen/Verlegung von Zufahrten etc. zu vermeiden.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen. Z.B. „Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) gesetzlich geschützter Bäume unzulässig.“

Seite 8/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, hierzu besteht weder nach dem BauGB, noch nach dem BNatSchG ein Anlass.

Aus der Begründung geht hervor, dass der auf der Fläche bzw. im Umfeld vorhandene Baumbestand (innerhalb des Geltungsbereichs: 1 Weißbirke, 6 Obstbäume; nordöstlich außerhalb: 1 Solitär Zickzackweide, 6 Obstbäume, Gruppe Weißbirken) vollständig erhalten bleibt. Innerhalb der Baufenster befinden sich keine Gehölze, siehe Abbildungen in der Begründung. Dies erübrigt eine Darstellung des Gehölzbestandes im Lageplan.

Dem Hinweis wird zur Vermeidung bau- und anlagebedingter Beeinträchtigungen gefolgt, die Festsetzung wird dem Vorschlag entsprechend übernommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Über die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V wäre vor Satzungsbeschluss zu entscheiden. Diese wird jedoch nachzeitigem Kenntnisstand nicht in Aussicht gestellt.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:

Bearbeitung Frau Schröder

Keine Betroffenheit.

3. Artenschutz:

Bearbeitung Herr Höpel

Auswirkungen auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind aufgrund der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar.

Hinweis

Sofern es im Rahmen der nachfolgenden konkreten Umsetzung, abweichend von der derzeitigen Planung, zu Abrissen von Gebäuden oder Eingriffen in den Gehölzbestände kommen sollte, wäre sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden. 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 Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Dies ist aus rechtlichen Gründen auszuschließen. Daher ist durch den jeweiligen Vorhaben-träger sicherzustellen, dass das Eintreten ausgeschlossen werden kann. Dies kann u.a. durch Hinzuziehung einer fachkundige Person gewährleistet werden.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann.

4. Biotopschutz/SPA:

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Der Plangeltungsbereich befindet sich nur wenige Meter von der Außengrenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) entfernt. Es ist deshalb seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und

Seite 7/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich, da der außerhalb der Baufenster vorhandene Baumbestand erhalten bleibt.

Keine Betroffenheit.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da, wie in der Begründung bereits dargelegt, der beanspruchte Ziergarten nicht zu den maßgeblichen Gebietsbestandteilen des SPA gehört und auch für die Zielarten gem. Natura2000-LVO MV ohne Funktion ist, sind Beeinträchtigungen des SPA ausgeschlossen. Da sich im Übrigen die Planung in den Siedlungsbestand einfügt, sind die vom Gebäudebestand sowie der im Geltungsbereich vorhandenen Ziergarten-nutzung ausgehenden mittelbaren Wirkungen auf das angrenzende SPA schon jetzt ausschlaggebend für eine eingeschränkte Nutzung des Ackers für entsprechende Zielarten. Überdies wird das Plangebiet wirkungsvoll von Gehölzen abgeschirmt, die zwischen den Bebauungsflächen und dem SPA liegen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V¹ nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007², Schreiber 2004³, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017⁴) zu nutzen.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden, der auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung steht.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend

Dies wird sich auch in der Bauphase bemerkbar machen, die im Übrigen zeitlich auf einige Monate begrenzt ist. Da insofern **erhebliche** Beeinträchtigungen des SPA während und nach Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen sind, ist von deren Zulässigkeit auszugehen. Etwaige Summationswirkungen, die zu einer Erheblichkeit von Beeinträchtigungen führen könnten, sind angesichts der Vorbelastung und der kleinen Dimension des Vorhabens ausgeschlossen.

¹ Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

² Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

³ Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

⁴ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Planbegründung und Biotopverzeichnis sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützt sind.

5. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des

Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet nebst Umgebung Neukloster – Warin – Blankenberg“ vom 27. Mai 1938, VO-Blatt Nr. 32 des Kreises Wismar vom 04. Juni 1938

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

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

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. F. August 2006 zu bemessen und zu

Seite 9/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM0000003673

Keine Betroffenheit geschützter Biotope.

Keine Betroffenheit von FFH-Gebieten.

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

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

Löschwasserversorgung

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

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

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

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

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

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

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie

Die Hinweise werden beachtet.

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

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Boiensdorf besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 (Zum Haffblick 30/32) mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

Seite 10/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM0000003673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

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

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

Richtwerte:

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

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Baudenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Es ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal, 'Stove, Fundplatz 1', befindet sich auf dem Flurstück 52/23, Flur 2, in der Gemarkung Stove.

Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde 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 hierfür sind der

Seite 11/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

keine Bedenken

Es sind keine Baudenkmale betroffen.

Das vorhandene Bodendenkmal auf dem Flurstück 52/23, Flur 2 der Gemarkung Stove ist bekannt, befindet sich aber im deutlichen Abstand zum Plangebiet, so dass Berührungen mit dem Bodendenkmal nicht zu erwarten sind.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

Im Geltungsbereich der o. g. B-Plans sind keine Kreisstraßen betroffen. Gegen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Boiensdorf gibt es unsererseits keine Einwände.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zum oben genannten Vorhaben von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann nicht unmittelbar an den Grundstücksgrenzen sichergestellt werden.

Die Zufahrtsstraße, welche das Plangebiet erschließen soll, wird als Sackgasse ausgeführt. Eine geeignete Wendeanlage ist nicht vorgesehen, so dass die Abfallsammelfahrzeuge in das Plangebiet nur unter Rückwärtsfahren ein- und wieder ausfahren können. Dies ist jedoch mit den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht vereinbar.

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet sicherstellen zu können, ist am Hauptverlauf der Straße „Zum Breitling“ ein Behältersammelplatz für die betreffenden Grundstücke auszuweisen. An diesem Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr morgens). Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Seite 12/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

keine Einwände

keine Einwände

keine Bedenken

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im öffentlichen Verkehrsraum an der Straße „Zum Breitling“ wird ein Behälterstellplatz für die Abfallbehälter vorgesehen.

Die Hinweise zur Bereitstellung der Abfallbehälter am jeweiligen Abfuhrtag werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Zweckverband Wismar



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg
- Der Amtsvorsteher-
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg



Anschluss- und Gestattungswesen
Sachauskunft: Frau Meier
Bearbeiter: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de

Ihr Zeichen/Bearbeiter: AZ 621.4633 lo

Lübow, den 21.02.2020

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove –Zum Breiiting“ – im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

- Entwurf vom 24.09.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Benachrichtigung über öffentliche Auslegung

Reg.-Nr. 145/2020

Az. 3 – 13 – 1 – 08 - B

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, nehmen wir zu o. g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Stove, Flur 2, Flurstücke 52/23 (Teilfläche), 54/6 (neu 54/11) und Teilflächen von 54/2 und 54/9 (neu 54/13 und 54/14)
- geplante Nutzung: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, 2 Einzelhäuser, 1 Vollgeschoss

Trinkwasser und Schmutzwasser

In der Straße „Zum Breiiting“ verlaufen eine öffentliche Trinkwasserleitung (DN 100 PVC) sowie ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz), an die grundsätzlich Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Im öffentliche Wegegrundstück (Flst. 54/2) sollten gemeinsame Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen bis in Höhe beider Baugrundstücke verlegt werden.

Eine Kostenteilungsvereinbarung über die anfallenden Erschließungskosten ist anzustreben.

Telefon: 03841/78300 Zentrale
03841/783010 Geschäftsführung
03841/783027 Verbrauchsabrechnung
03841/783030 MB Wasser
03841/783040 MB Abwasser
03841/783050 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/783060 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr.
079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFX

keine Bedenken

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind gesichert.

Die Anschlüsse sind zwischen Bauherren und Zweckverband abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Zweckverband Wismar

Stellungnahme v. 21.02.2020 zum B-Plan 12, „WB Stove- Zum Breitling“, Reg. Nr. 145/2020 Seite - 2 -

Löschwasser

Eine Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt, im Rahmen der Vereinbarung vom 30.08./01.11.2017 zwischen der Gemeinde Boiensdorf und dem Zweckverband Wismar, als gesichert.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


Sabine Meier
Leiterin Anschluss- und
Gestattungswesen

Anlage: -Bestand Wasser (blau), Schmutzwasser (braun) M 1: 500

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von

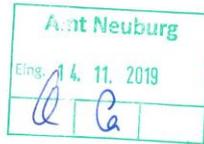
Prüfung und Abwägung

03
e.dis



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neuburg
für die Gemeinde Boiensdorf
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



234E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
noبرت.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 12. November 2019
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohnbebauung Stove- Zum Breitling“

Bitte stets angeben: Nbk/19/34

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

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.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Gläubiger Id: DE62ZZZ0000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN33

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN33

keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
e.dis



- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-
standorte eingetragen sind.

Kabel

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 Mindesteingerabetiefen sind Abtragun-
gen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erfor-
derlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH


Norbert Lange


Mario Bauschat

Anlage:
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



IHRE REFERENZEN Az.: 621.4633 Io / Frau Lockowand / 05.11.2019
UNSER ZEICHEN 267828-2019 / PTI 23 / PPB2
ANSPRECHPARTNER Michael Höhn
TELEFON 030-8353 79492
E-MAIL michael.hoehn@telekom.de
DATUM 18.11.2019
BETRIFFT B-Plan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove – Zum Breitling“ der Gemeinde Boiensdorf

Sehr geehrte Frau Lockowand, sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).

Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes (sollte eine Erschließung durch die Telekom vom Bedarfsträger gewünscht werden) sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Ansprechpartner in unserem Hause für eventuelle Rückfragen oder Absprachen zu Koordinierungen ist der Fachreferent Herr Jens Bolsewig, erreichbar per Telefon unter 030-835379501 oder 0170-4592662 bzw. per

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 76A/B, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Bliestower Weg 20, 18199 Kitzmow
Postanschrift: 01059 Dresden
Telefon: +49 351 474-0 Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8088, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr: DE 814645262

172 686 708/002P

keine Bedenken, - Hinweise:

Die gegebenen Hinweise zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind von den Bauherren zu beachten und werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Telekom

DATUM 18.11.2019

SEITE 2

E-Mail unter j.bolsewig@telekom.de.

Benötigt würden im Fall eines gewünschten Netzausbaus die Ausbauplanunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

Wir bitten Sie, die Planunterlagen nur für interne Zwecke zu nutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichem Gruß

i. A. 

Michael Höhn

Anlagen: 1 Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Leitungsauskunft

Amt Neuburg Bau und Liegenschaften
Frau Juliane Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

20.11.2019

Reg.-Nr.: 363607 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 12 --Wohnbebauung
Stove-Zum Breitling-- im beschleunigten
Verfahren, hier: TöB

Ort: Gemeinde Boiensdorf OL Stove, Zum Breitling

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Versorgungsanlagen
aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Beachten Sie bitte Seite 2 dieser Auskunft.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

keine Einwände

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

06
WAMACOM Breitband GmbH

Von: leitungsauskunft@wecom.de [<mailto:leitungsauskunft@wecom.de>]

Gesendet: Mittwoch, 20. November 2019 09:39

An: zentrale@amt-neuburg.eu

Betreff: AW: Amt Neuburg/ Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohnbebauung Stove - Zum Breitling" - im beschleunigten Verfahren (Termin-Zuarbeit!)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Zu dieser Baumaßnahme erheben wir keine Einwände, da sich im ausgewiesenen Baubereich keine Versorgungsanlagen befinden.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Bitte beachten Sie: Landkreis Nordwestmecklenburg befindet sich aktuell im Breitbandausbau.

Freundliche Grüße

René Panke
Leitungsauskunft

1

keine Einwände

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung

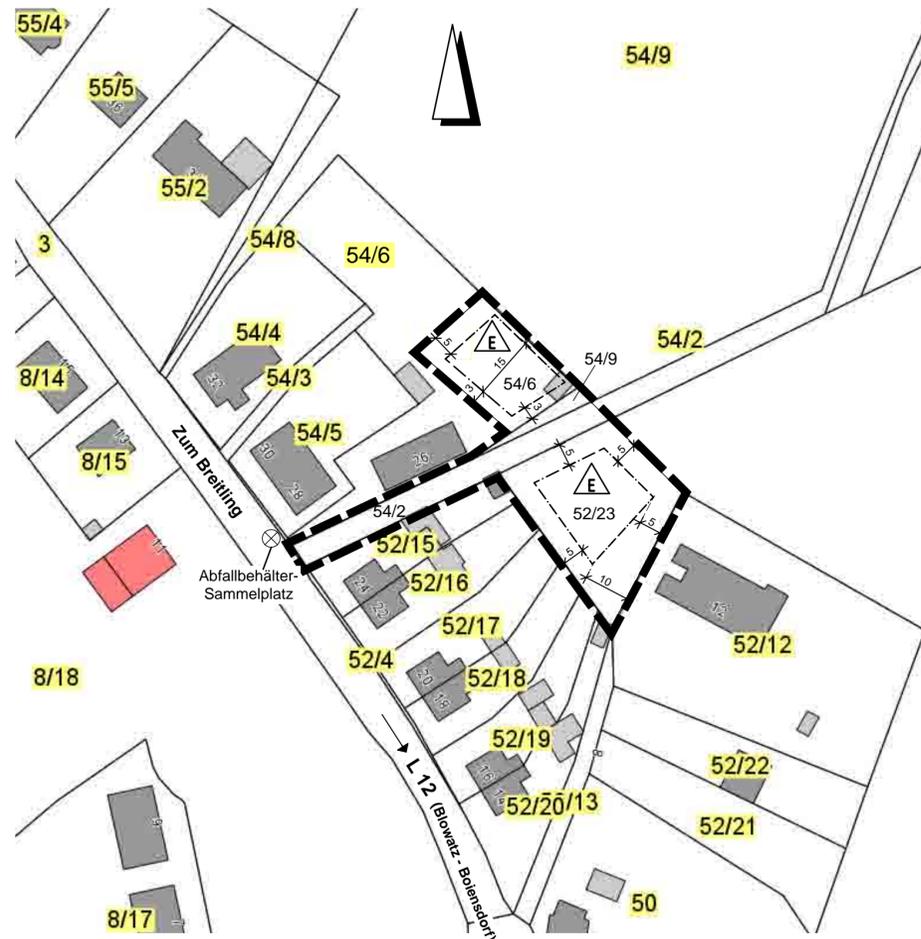
Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 12 " Wohnbebauung Stove - Zum Breitling " im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 12 „ Wohnbebauung Stove - Zum Breitling “ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Stove
Flur 2



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
TH max	= 4,50 m ; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max	= 10,00 m ; Firsthöhe als Höchstmaß	
22° - 48°	Dachneigung (DN)	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
- - - -	Baugrenze	
- - - -	Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen		
		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Sonstige Planzeichen		
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
- - - -	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 54/6	Nr. des Flurstückes	
z.B. 5/4	Maßlinien mit Maßangaben	
[Grey Box]	Nebengebäude	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe

WA	I
0,4	
o	SD, KWD, WD DN 22° - 48° TH= 4,50 m FH= 10,00 m
E	

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet

W A Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2. Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes der Straße. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.

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

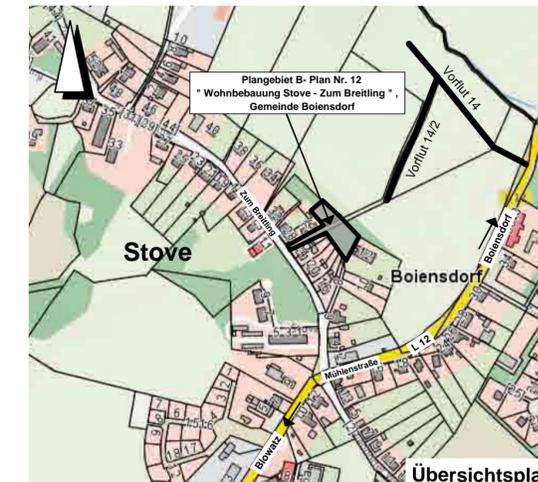
3.1. Überschreitung der Baugrenze

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten vor Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

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

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

Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) gesetzlich geschützter Bäume unzulässig.



Textliche Hinweise

Altlastproblematik

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
2.	Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 05.11.2019 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
4.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11.2019 bis zum 20.12.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 30.10.2019 bis zum 15.11.2019 durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
6.	Der Bebauungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
7.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohnbebauung Stove - Zum Breitling“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister
8.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang und auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.	Boiensdorf, den ...	Der Bürgermeister

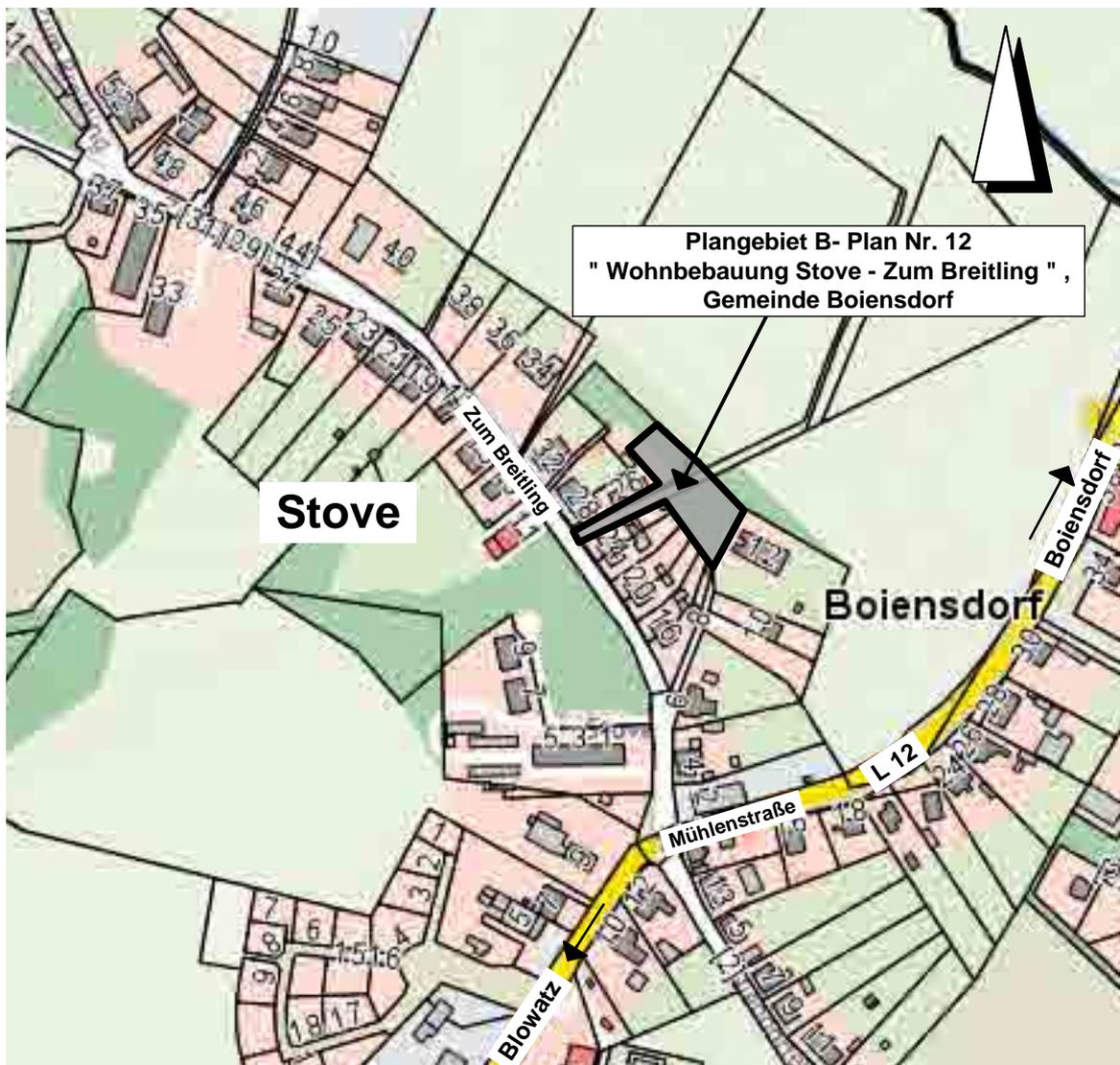
Gemeinde Boiensdorf Landkreis Nordwestmecklenburg Bebauungsplan Nr. 12 „ Wohnbebauung Stove - Zum Breitling “

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 12 " Wohnbebauung Stove - Zum Breitling "

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

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

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Den Regelungen des § 13 b BauGB folgend, schließt die Gemeinde die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO aus.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

<u>als unterer Bezugspunkt,</u>	die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes
<u>als oberer Bezugspunkte,</u>	die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

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

5.4. Gestalterische Festsetzungen

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel 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. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Straße „Zum Breitling“ gewährleistet. Notwendige Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° **Trinkwasserversorgung**

Stove wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt. In der Straße „Zum Breitling“ verläuft eine öffentliche Trinkwasserleitung (DN 100 PVC). Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Löschwasser**

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). Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Boiensdorf besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 (Zum Haffblick 30/32) mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h. Somit ist ein Grundschatz im Brandfall sichergestellt.

Abwasserentsorgung

° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Stove ein zentrales Abwassernetz. In der Straße „Zum Breitling“ verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz), an den Anschlussmöglichkeit besteht. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind zwischen Bauherren und Zweckverband abzustimmen.

° **Niederschlagswasserableitung**

Das von der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße zum Breitling abzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut 14/2 des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach-Conventer Niederung abzuleiten. Die vorhandene Vorflut befindet sich nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 54/9. Zur Ableitung in die Vorflut wird eine vorhandene Rohrleitung genutzt, die das Plangebiet mit der Vorflut verbindet. Die Ableitung in die Vorflut bedarf der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes und der Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung ist durch die Bauherren im Rahmen der Bauanzeige zu erbringen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen vermieden werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser sind grundsätzlich auszuschließen.

° **Energie**

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

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

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

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

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

° **Fernmeldetechnische Versorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

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

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

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet sicherstellen zu können, ist am Hauptverlauf der Straße „Zum Breitling“ ein Behältersammelplatz für die betreffenden Grundstücke auszuweisen. An diesem Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter frühestens ab 18.00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 6.00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 5.00 Uhr morgens). Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen.

Bodenschutz

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

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

9. **Bodendenkmale**

Unweit des Plangebietes in Nähe des benachbarten Hallenhauses befindet sich ein Bodendenkmal, innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Bodendenkmale bekannt.

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

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. Gewässerschutz

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

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

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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

11. Umweltbelange

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 12 betrifft Flächen, die dreiseitig an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und zusammen nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen. Die vorgesehene Bebauung wird insofern zusammen mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden den nordöstlichen Ortsrand von Stove durch eine dann geschlossene Wohnnutzung prägen.

Die betreffenden Bauflächen werden derzeit als Zier- und Nutzgarten mit einem Bestand an kleineren Nebengebäuden genutzt. Sie werden regelmäßig vom Menschen frequentiert. Die von dieser hausgartentypischen Nutzung ausgehende Wirkung wird sich durch die Errichtung zweier Wohngebäude auf den dann verbleibenden Freiflächen nicht ändern, zumal der vorhandene Baumbestand vollständig erhalten bleibt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder dessen angrenzendem Umfeld im Übrigen nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung zweier Wohngebäude wird zu Bodenversiegelungen und zur Beanspruchung von Zierrasen und Siedlungsgrün ohne Gehölze führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 b BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.



Abb. 1: Baufläche Nordwest, 18.06.2019.



Abb. 2: Baufläche Südost, 18.06.2019.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass quasi eine Lücke innerhalb eines bereits bestehenden Ortsrandes geschlossen und nicht etwa ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft unter Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Fläche vorbereitet wird.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Mit Zierrasen und Siedlungsgrün ohne Gehölze werden Biotope beansprucht, die nicht als maßgeblicher Gebietsbestandteil, respektive Habitat der nach Natura2000-LVO M-V gelisteten Zielarten geführt werden. Damit sind Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auch angesichts der auf der betreffenden Fläche und ihrer Umgebung bereits vorhandenen Wohn- und Freizeitnutzung ausgeschlossen.

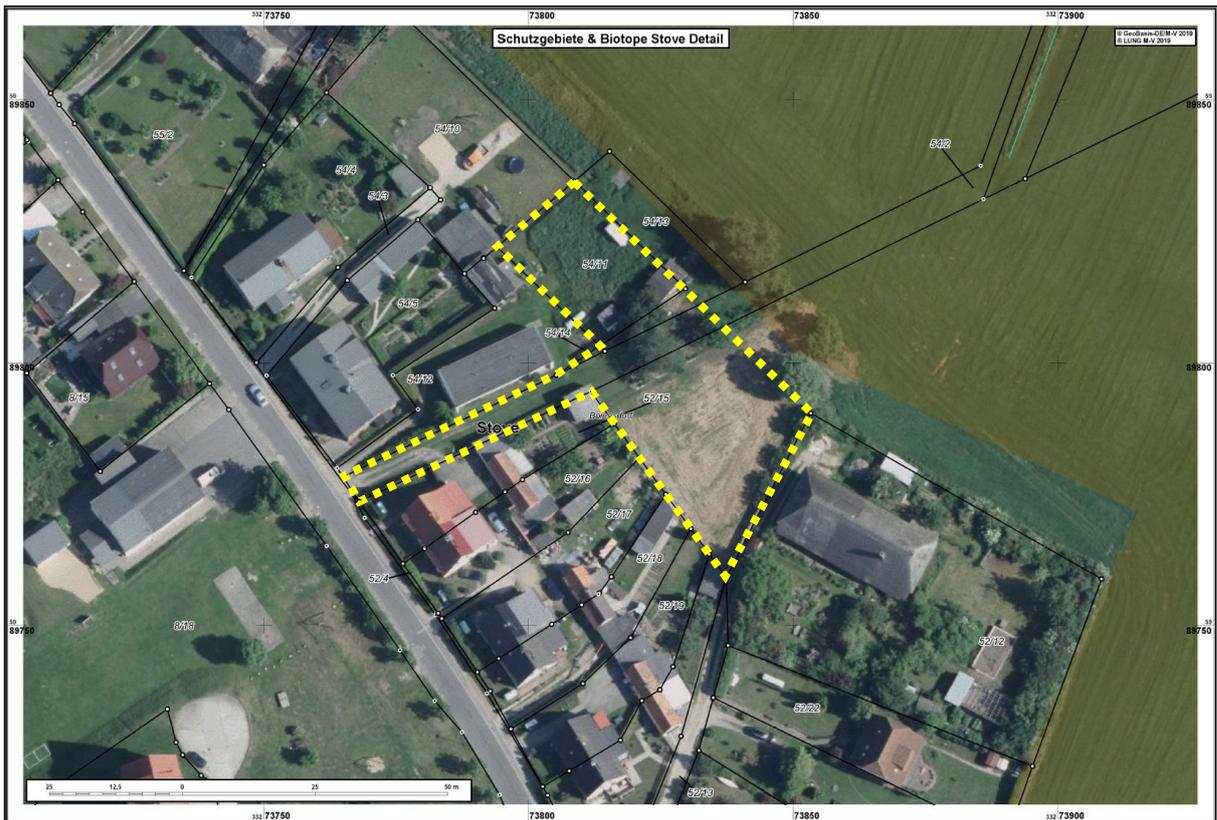


Abb. 3: Geltungsbereich (gelb gestrichelt) im Kontext von Natura2000-Gebieten, hier SPA Wismarbucht und Salzhaff (bräunliche Farbgebung nordöstlich des Plangebietes. Quelle: www.gaia-mv.de 2019.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Die nachfolgende Abbildung zeigt den nordöstlichen Ortsrand von Stove. Aufgrund des vorgesehenen Lückenschlusses und der vollständigen Erhaltung der auf den betreffenden Grundstücken sowie in deren Randbereich vorhandenen Großgehölze ergeben sich in Bezug auf das Landschaftsbild nur geringfügige Änderungen, die lediglich mit guter Ortskenntnis überhaupt erkennbar sein werden. So bleibt der von einem nahezu geschlossenen Grüngürtel geprägte Ortsrand von Stove vollständig erhalten, ein Vorrücken der Wohnbebauung in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft bleibt aus.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung keine Verbote. Die gehölzfreien Zierrasen und Hausgärten stellen für nach § 44 relevante Arten(gruppen) infolge der regelmäßigen Freizeitnutzung und fehlende Strukturen wie Gehölze oder Gewässer keine geeigneten Habitate dar.

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

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



Abb. 4: Nordöstlicher Ortsrand Stove, 18.06.2019. Das Plangebiet liegt hinter dem Gehölzbestand in der Bildmitte.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 24.09.2019
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister