

# BV/09/22-092

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ der Gemeinde Bobitz- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 04.11.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	16.11.2022	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	06.12.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz “ sowie die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

### Sachverhalt

Das Planungsziel der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes ist, ein zum Teil brachliegendes Grundstück, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, durch Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet für eine ergänzende Wohnbebauung im Innenbereich der Ortslage Bobitz nutzbar zu machen.

Der Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208.

Die Zielstellung wird mit dem vorliegenden Entwurf planerisch umgesetzt.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

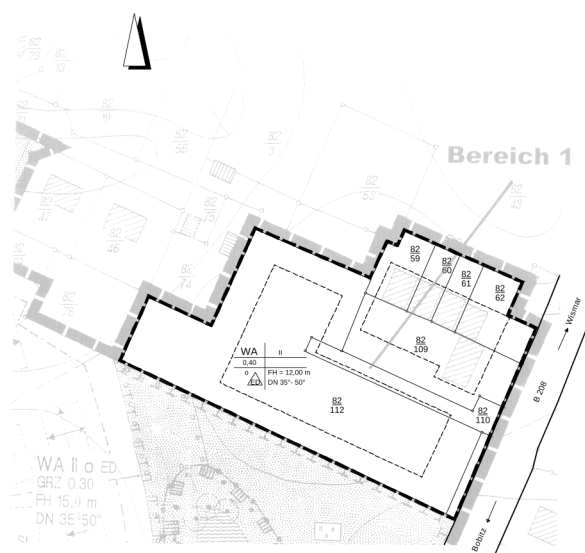
1	Plan Entwurf_1 (öffentlich)
2	Begründung mit Deckblatt (öffentlich)

# Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Bobitz  
Gemarkung Bobitz  
Flur 1



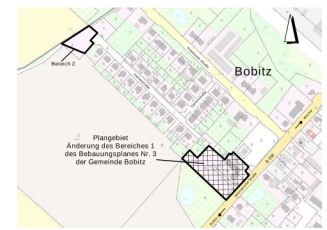
## Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,40	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
35° - 50°	Dachneigung (DN)	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
ED	Baugrenze	
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II.	<u>Darstellung ohne Normcharakter</u>	
o	vord. Flurstücksgrenze	
z.B. 82 109	Nr. des Flurstückes	
	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-Zahl (GRZ)	Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung (DN)



Übersichtsplan

## Teil B – Textliche Festsetzungen

- I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
    - 1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO
      - WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Zulässig sind
        - Wohngebäude
        - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
        - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - 1.2 Ausschluss von Ausnahmen, allgemeine Zulassung von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
 

in dem allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).
  2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten ist auf zwei Wohnungen beschränkt.
  3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
    - 3.1. Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauNVO
 

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, die der Firsthöhe, gilt die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstückes. Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachnecken, definiert.

## Örtliche Bauvorschriften

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

- ### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- 1.0 Dächer
 

Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35-50 Grad auszuführen. Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch fachgerechte Dächer mit abwechselnder Dachdeckung zulässig.
  - 2.0 Fassaden
 

Die Verwendung hochglänzender Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE – Messkopf 60° (z. B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.) zur Fassadengestaltung ist unzulässig.
  - 3.0 Nebenanlagen
 

Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit Verkleidungen oder durch Einfriedlungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holztaunnen zu unterscheiden sind.
  - 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
 

Bestmögliche Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
  - 5.0 Einfriedlungen
 

Maximal zulässige Höhe der Einfriedlungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze – 1,20 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.

## Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der vom 13. Mai 2017 geltenden Fassung, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) ersicht, aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. M-V 2018, S. 348) ersicht, aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet innerhalb der Ortsgemeinde Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur weiteren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

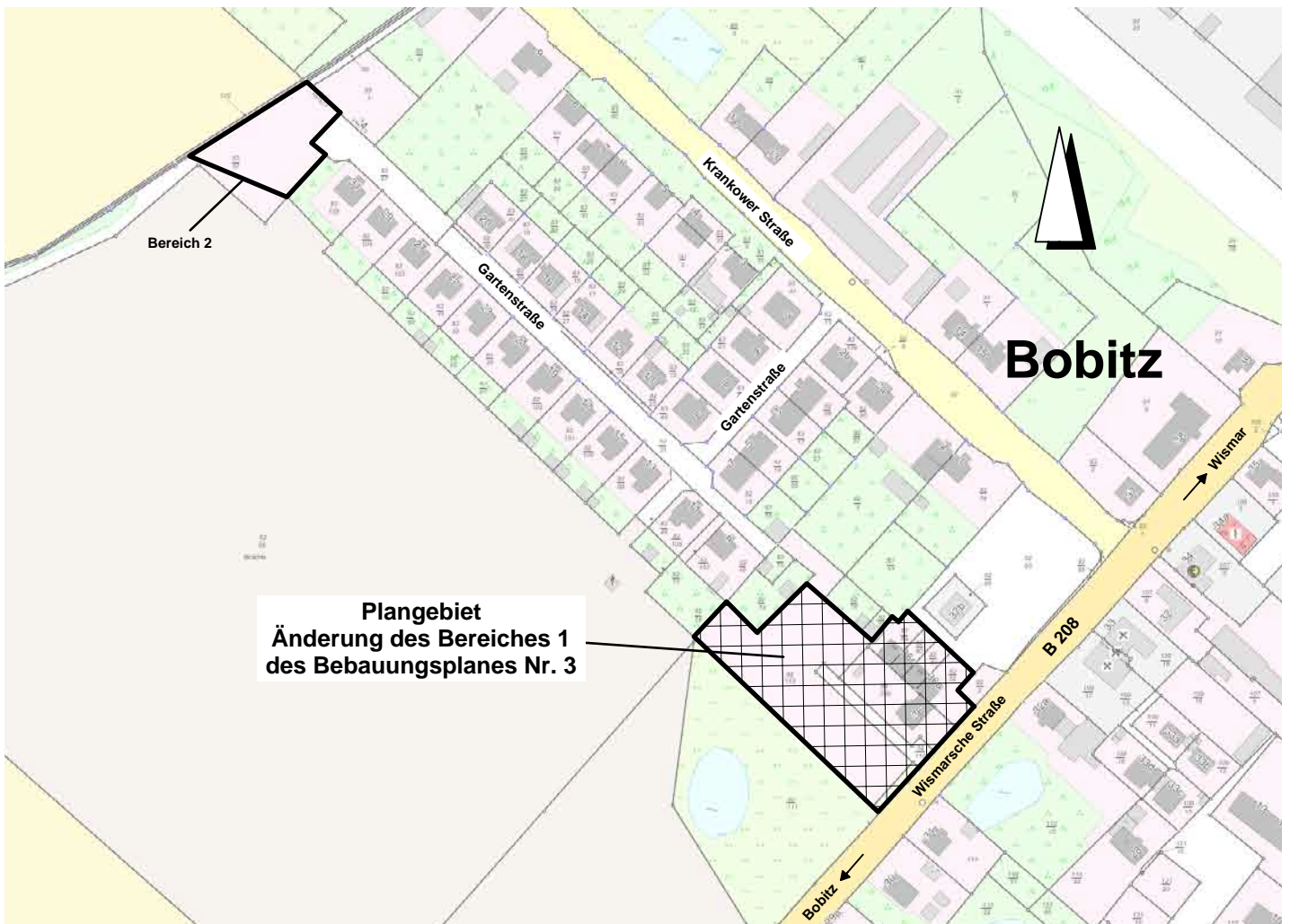
Verfahrensvermerke:	
1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Bobitz, den ... Der Bürgermeister
2.	Die Gemeindevertretung hat am ... den Erwurf der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung getätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
3.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt worden. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
4.	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. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
5.	Der Entwurf der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das von einer Umwidmung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kienen <a href="http://www.amt-dm-bk.de">www.amt-dm-bk.de</a> unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ am ... bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mackelberger Wegweiser“ am ... Bobitz, den ... Der Bürgermeister
6.	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. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
7.	Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... getätigt. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
8.	Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt. Bobitz, den ... Der Bürgermeister
9.	Der Beschluss über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 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 am ... auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kienen <a href="http://www.amt-dm-bk.de">www.amt-dm-bk.de</a> unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mackelberger Wegweiser“ am ... In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfassern- und Formschritten und vom Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung wurde erglänzend ins Internet auf die Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kienen eingestellt. Bobitz, den ... Der Bürgermeister

Gemeinde Bobitz  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

# Begründung

## zur Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



### Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 07.11.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die  
1. Änderung des Bereiches 1 des B-Planes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Gemeinde	Bobitz
Gemarkung	Bobitz/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes B- Plan Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Bobitz.

Das **Plangebiet** der Änderung des **Bereiches 1** des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst eine Fläche von 6000 m<sup>2</sup> und betrifft die Mischgebietsfläche im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortsdurchfahrt der B 208.

## 3. Planverfahren und Zielstellung der Planung

Da die ursprünglichen Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 3 zur Entwicklung eines Wohngebietes an der B 208 nicht umgesetzt werden konnten, wurde bis auf zwei Bereiche das Planverfahren im Jahr 1996 eingestellt. Diese zwei Bereiche umfassen Bauflächen, die unabhängig von der Erschließung des Hautgebietes genutzt werden können und sich bereits in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur einfügen.

Der **Bereich 1** wurde als Mischgebiet und der **Bereich 2** am Ende der Gartenstraße als Wohnbaufläche festgesetzt. Die bauliche Entwicklung im Bereich 2 wurde mit dem Bau eines Einfamilienhauses abgeschlossen.

**Das Plangebiet der Änderung** beschränkt sich auf den **Bereich 1** des Bebauungsplanes, der durch seine Teilbekanntmachung im Juni 2006 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

Der als „ Mischgebiet “ festgesetzte Bereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208. Der integrierte Standort ist zum Teil bebaut, wobei die Bestandsbebauung im Bereich 1 und in der Umgebung durch Wohnnutzung geprägt wird.

**Das Planungsziel der Änderung** des Bereiches 1 ist, das zum Teil brachliegende Grundstück, das als Mischgebiet ausgewiesen ist, für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht war, dass sich am Ortsrand von Bobitz kleine Firmen ansiedeln und auch noch Platz für eine Wohnbebauung bleibt. Bisher hat sich aber keine ernsthafte Nachfrage an Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Da der Gebietscharakter eines Mischgebietes jedoch einen Anteil Gewerbe voraussetzt, ist die Planung ins Leere gelaufen.

Der Nachfrage an Wohnbauland Rechnung tragend, besteht nunmehr die Absicht, die vorhandenen

freien Grundstücksflächen im Innenbereich des Hauptwohnortes der Gemeinde als Baulandreserve für den Wohnungsbau zu nutzen.

Die Fläche besitzt eine angemessene Größe für die Bebauung mit 4 freistehenden Wohnhäusern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise erfolgen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und in Anlehnung an die Festsetzungen der Ursprungssatzung. Um den Anwohnern auch die Möglichkeit zu geben, neben der Wohnnutzung ein sogenanntes stilles Gewerbe zu betreiben, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der Zulässigkeit nicht störender Handwerks- und Gewerbebetriebe. Unter einem stillen Gewerbe, im Sinne gleich frei von Lärm, sind solche Betriebe einzuordnen, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sich ihr Betrieb oder der zu erwartende Kundenverkehr störend auf die Umgebung auswirkt. Arztpraxen, Büros, Dienstleistungs- und Servicebetriebe, Friseursalons, Künstlerateliers, Bäcker und Schneider sind Beispiele für ein stilles Gewerbe.

Da Wohnen im Mischgebiet zulässig ist, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen nicht, deshalb erfolgt die Änderung des Bereiches 1 des B- Planes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, erfolgt eine Anpassung der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

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

#### 4. **Festsetzungen**

##### 4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Änderungsbereiches ist nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 1 (6) BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit der Änderung allgemein zulässig sind und Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr. 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden.

##### 4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

**als unterer Bezugspunkt:** die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes  
**als oberer Bezugspunkte:** die Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

##### 4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche der Ursprungsplanung übernommen, welche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt wird, 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 Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

##### 4.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung dem Bauherrn genügend Spielraum ermöglichen, um seine individuellen Gestaltungswünsche umsetzen zu

können, behalten die gestalterischen Festsetzungen aus der Ursprungssatzung bzgl. Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Zufahrten und zur Ordnungswidrigkeit weitestgehend ihre Gültigkeit. Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen im Bereich der privaten Zuwegungen der Wohngrundstücke werden konkrete Vorgaben getroffen.

#### 5. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

#### 6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

##### **Wasserversorgung**

##### **° Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Erschließung der Wasserversorgung/ Schmutzwasserentsorgung wurde mit dem Zweckverband Wismar im Vorfeld der Planung wie folgt abgestimmt:

Die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung (jeweils d 63 PE) erfolgt aus dem öffentlichen Bereich, bis zur Grundstücksgrenze durch den Zweckverband Wismar. Die Anschlüsse sind mit dem Zweckverband Wismar zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zweckverband vertraglich zu vereinbaren. Die Herstellung der Anschlüsse ist kostenpflichtig. Die innere Erschließung einschließlich der Grundstücksanschlüsse erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

##### **° Niederschlagswasserableitung**

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

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

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

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

##### **° Energie**

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

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

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

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

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

#### 7. **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.

#### 8. **Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**

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

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

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

#### 9. **Gewässerschutz**

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

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

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

#### 10. **Umweltbelange**

Die Grundzüge werden durch diese 1. Änderung nicht berührt, d.h. dass die durch den Bebauungsplan geschaffene Ordnungsfunktion in ihrem grundsätzlichen Charakter des Wohngebietes unangetastet bleibt. Daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.



Durch die Änderung wird kein Vorhaben begründet, das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Durch die Planung sind des Weiteren die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter- Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete - nicht-betroffen.

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

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert.

Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:  
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin