BV/09/23-031
Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ der Gemeinde Bobitz

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauamt	11.04.2023

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	26.04.2023	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	23.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“ 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.

1. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtkräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz“, 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.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Abwägung (öffentlich)
2	Plan (öffentlich)
3	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)

Gemeinde Bobitz

Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3

im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

EINGEGANGEN
Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
16. Jan. 2023
AV | LVB | FIN | GSo | BA | ZD | Bgm

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Für die Gemeinde Bobitz
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

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, 13.01.2023

Änderung Bereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.12.2022, hier eingegangen am 16.12.2022

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Änderung Bereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bobitz im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 06.12.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Fachdienst Bauordnung und Planung • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde	**FD Umwelt und Kreisentwicklung** • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur • Hoch- und Straßenbau	**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Kommunalaufsicht**
FD Kataster und Vermessung	

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag i. A. Dittko Heike Gielow SB Bauleitplanung Seite 2/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**Anlage** **Fachdienst Bauordnung und Planung** **Bauleitplanung** Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: I. Allgemeines Mit der vorliegenden Planung soll das im rechtskräftigen B-Plan fetsgesetzte Mischgebiet nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden als allgemein zulässig festgesetzt. Damit ist die Gewichtung in Richtung Mischgebiet verschoben, jedoch bei überwiegender Wohnnutzung, muss der Gebietscharakter eines WA eingehalten werden. Damit kann dem Entwicklungsgebot entsprochen werden. II. Verfahrensvermerke Zu 5. Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen. III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Die geplante Erschließung ist in der Planzeichnung einschließlich Vermaßung festzusetzen. Dabei Baugrenze ist zu prüfen. *Text - Teil B:* Zu 2. Zur eindeutigen Bestimmung ist hier auf Einzelhaus und Doppelhaushälfte abzustellen. IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Zu 6 Ich weise darauf hin, dass die Gemeinde für die Erschließung des Bebauungsplanes zuständig ist. Sie kann die Erschließung durch städtebaulichen Vertrag einem Dritten übertragen. Unter Niederschlagswasserableitung ist Gemeinde Neuburg durch Gemeinde Bobitz zu ersetzen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung mit Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein muss. Sofern das mit dem Ursprungsplan nicht vorgelegen hat, ist dies mit der Änderung nachzuholen. Seite 3/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ausführungen bestätigt. Dem Entwicklungsgebot kann entsprochen werden. Der Hinweis zur Bekanntmachung und Einstellung der Planunterlagen in das Internetportal des Landes wird bei künftigen Planungen beachtet. Der Hinweis zur Anpassung der Hauptsatzung der Gemeinde wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet, die Erschließungsstraße als „privater Anliegerweg“ festgesetzt und vermaßt. Die aus der Ursprungsplanung übernommene Baugrenze wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hieraus ergeben sich keine planungsrelevanten Änderungen oder/und Betroffenheiten. Der Hinweis wird beachtet. In die Begründung werden die gegebenen Hinweise und Ergänzungen eingestellt. Das Plangebiet umfasst ausschließlich private Grundstücksflächen ohne öffentliche Erschließungsanlagen. Die Erschließung der für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt in Eigenregie durch den Grundstückseigentümer. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung hat der Grundstückseigentümer entsprechende Verträge mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen bleiben auch nach der Fertigstellung in privater Hand. Eine Übertragung an die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung entspricht den Regelungen der Ursprungssatzung durch breitflächige Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes und kann somit als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden. Der Text in der Begründung wird korrigiert und „Neuburg“ durch „Bobitz“ ersetzt.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Zu 7. Hier sind Aussagen darüber zu treffen, wo die Müllbehälter am Abfuhrtag bereitzustellen sind, ggf. sind dafür Festsetzungen zu treffen. Eine Befahrung der Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist offensichtlich nicht möglich. **Vorbeugender Brandschutz** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von 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 Seite 4/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	Da die Grundstücke des Plangebietes nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße (hier: Wismarsche Str.) gebracht und nach Entleerung wieder abgeholt werden. Die grundsätzlichen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind durch den Bauherrn im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Die Hinweise werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten. Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus Hydranten im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der 300 m-Bereiche zu den Hydranten.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008) Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch 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. Seite 5/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWM00000033673	Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt durch den Zweckverband Wismar im Rahmen einer mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung.

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**
	Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen. **Untere Denkmalschutzbehörde** Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Änderung, in der der Begründung vom 06.12.2022 unter Punkt 8. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale folgendes zu ersetzen: Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.	Der Hinweis wird beachtet. Bau- und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Der Punkt 8 zum Verhalten beim Antreffen von Zufallsfunden der Begründung wird durch den vorgegebenen Textbaustein ersetzt.
	Untere Bauaufsichtsbehörde Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände für die Änderung. Abstände einzelner baulicher Anlagen zu relevanten Grenzen etc. können noch nicht abgesehen werden. Unklar ist, warum die Baugrenze auf dem Flurstück 82/110 verläuft, da hier offensichtlich die Erschließung erfolgen soll.	keine Einwände Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung der geplanten privaten Erschließungsstraße angepasst.

Seite 6/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Naturschutzbehörde

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

1. Eingriffsregelung/Baumschutz
Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Sofern die 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 nach § 13 BauGB beurteilt wird, entfällt die Umweltprüfung/der Umweltbericht.

Baumschutz

Mit der 1. Änderung des B-Plans ist zwar nur die Umwidmung einer bisher als Mischgebiet ausgewiesenene Fläche in einen Wohngebietsfläche vorgesehen. Jedoch ist im Änderungsverfahren auf die aktuelle Gesetzeslage abzustellen.

Es sind somit Aussagen zur Betroffenheit von nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu treffen. Hierzu ist der Baumbestand in einem Lageplan maßstabsgerecht darzustellen. Es sind ebenso Baumart/Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,3 m anzugeben.

Sofern geschützter Baumbestand vorhanden ist, ist die Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs zu prüfen. Sofern Fällungen/Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Diese ist vor Satzungsbeschluss einzuholen.

Seite 7/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Die noch vorhandenen Freiflächen des Plangebietes wurden als Haus- und Ziergarten genutzt.
Die gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V auch in Hausgärten geschützten Bäume, wie Eiche, Ulme, Platane, Linde und Buche, sind nicht vorhanden.
Da der Planung insgesamt keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, bedarf es keiner Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Begründung 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. Zu beachten sind die entsprechenden Ausnahmen nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 – 6 NatSchAG M-V. 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). **Hinweis:** **Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.** **2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete** Bearbeitung Frau Schröder LSG + NSG sind nicht betroffen.	keine Betroffenheit
	3. Biotopschutz/SPA Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel Europäische Vogelschutzgebiete Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.	keine Betroffenheit
	Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG Die Planänderung berührt die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nicht.	keine Betroffenheit
	4. Artenschutz Bearbeitung Frau Kureck Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen. Seite 8/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	Auf die artenschutzrechtlichen Belange wird in der Begründung näher eingegangen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass 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 sind, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen.

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)[1]. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012[2]).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten", denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben" vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008[3]). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010[4]).

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende

[1] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

[2] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

[3] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

[4] FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. Selbst wenn das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt und daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, hat dies keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum europarechtlichen Artenschutz in der Bauleitplanung (s. hierzu § 19 BNatSchG). Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist auch in diesem Fall vorzulegen. Befassungen mit artenschutzrechtlichen Belangen sind weder dem vorgelegten Änderungsentwurf noch der Ursprungsplanung des Jahres 2006 zu entnehmen, letztere wären ohnedies veraltet. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Sind streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen, stellen vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Straftatbestände dar (vgl. § 71 BNatSchG). Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt generell zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, ist also abwägungsresistent. **5. Natura 2000/ FFH** Herr Höpel Keine Betroffenheit. **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 Seite 10/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	keine Betroffenheit

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau** **Als Straßenaufsichtsbehörde** Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant. **Als Straßenbaulastträger** Zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3 gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen. **Abfallwirtschaftsbetrieb** Zum o.g. B-Plan/Änderung gibt es folgende Anmerkungen: Der „Ursprungsplan" sieht die Schaffung einer Zufahrt zur B208 und den Bau einer Ringstraße vor. Das jetzige Plangebiet wäre von dieser Erschließung nicht betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anwohner des Bereiches 1 Abfallbehälter an die B 208 bringen und dort nach der Entleerung wieder abholen. Anderenfalls wäre eine geordnete Abfallentsorgung in dem Bereich nicht möglich. Seite 11/11 Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar **Telefon** 03841 3040 0 **Fax** 03841 3040 6599 **E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de **Web** www.nordwestmecklenburg.de **Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest **IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49 **BIC** NOLADE21WIS **CID** DE46NWM00000033673	keine Einwände keine Einwände Auf die Pflicht der Anwohner zur Entsorgung der Abfallbehälter zur Entsorgung an die B 208 zu bringen, wird in der Begründung hingewiesen.

01 Landkreis Nordwestmecklenburg	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

Auskunft erteilt Herr Scholz
Zimmer 3.201
Fernruf 03841-3040-6620
Telefax 03841-3040-86620

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung –
SG 66/80.02
Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz

Empfänger:

Bauleitplanung
im Hause

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 13.12.2023

Bobitz, B-Plan Nr. 3, 1. Änderung
Entwurf , Stand 06.12.2022

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

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

Hinweise, welche in den B-Plan aufgenommen werden sollten:

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

2. Die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen besteht z.B. bei früherer gewerblicher Nutzung, Ställen, Garagen oder Auffüllungen. Für eine möglichst hochwertige Verwertung nach § 7 KrWG sind repräsentative Probenahmen und Laboruntersuchungen von Bodenmaterialien erforderlich. Ab dem 01.08.2023 werden diese nach § 6 (5) BBodSchV durch §§ 18 -20 BBodSchV bzw. nach §§ 14 und 16 EBV durch §§ 8 und 9 EBV geregelt.

keine Bedenken, Hinweise

Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	Für die Verwertung von Bodenmaterialien in technischen Bauwerken ist bis zum 31.07.2023 die LAGA M20 maßgebliche anstelle der EBV. Nach Messtischblättern von 1888 befand sich etwa 20 m nordwestlich der Wismarsche Straße ein Gewässer mit ca. 30 m Durchmesser. Bei dessen Verfüllung kann die Verwendung von schadstoffhaltigen Abfällen nicht ausgeschlossen werden. Bodenaushub dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos nachgewiesen ist, muss i.d.R. unter Angabe des Abtragsortes sowie von organoleptischen und historischen Verdachtsmoneten einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden. **Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [ ] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [x] Festsetzung, welche bodenschutzfachlich angebracht ist: 1. Vor Baubeginn sind als Freifläche geplante Flächen durch eine ortsfeste Auszäunung gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen und vermeidbare Bodenschädigungen nicht mehr zu besorgen sind. Begründung: Der B-Plan-Geltungsbereich ist weitgehend von ertragskräftigen verdichtungsempfindlichen Böden mit hoher Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen geprägt. Diese sind vor vermeidbarer Schadverdichtung und Verschmutzung oder Vermischung zu schützen. Ortsfeste Auszäunungen, sind geeignet solchen Schutz zu realisieren (vergl. DIN 19639). Als Lagerflächen sollen zulässigerweise geplante versiegelte Flächen genutzt werden. Weitere 100 m² sind i.d.R. als Arbeitsbereiche ausreichend um ohne Auszäunung zu verbleiben. Textl. Festsetzungen, welche erwogen werden sollten: 1. Pflicht zur überwiegenden Verwendung von versickerungsfähigen Belägen mit > 30 % Fugenanteil, mindestens bei Zufahrten und Stellplätzen. 2. Pflicht zu Fassadenbegrünungen (mindestens ab 4 m Wandbreite ohne Fenster), 3. Bei Dachneigungen z.B. < 22° (evtl. 15°) sind Dächer zu begrünen (z.B. extensiv, 10 cm), soweit dies einer Solarenergienutzung nicht entgegensteht. 4. Pflicht zur Solarenergienutzung (Druck auf Freiflächen für PV-Anlagen reduzieren) **Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen** **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (überarbeitete Fassung tritt am 01.08.2023 in Kraft) **LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz **PAK-Erlass M-V**- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017 **DIN 18300 –** Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche) **DIN 18915** – Bodenarbeiten **DIN 19639** - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben **DIN 19731** – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial **EBV –** Ersatzbaustoffverordnung (tritt am 01.08.2023 in Kraft)	Die Altlastverdachtsfläche kann sich nur weit außerhalb des Plangebietes befinden. Eine Betroffenheit durch die Planung kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Über den Zustand der nicht genauer lokalisierten Altlastverdachtsfläche liegen keine Auskünfte vor. Der Hinweis zum Bodenschutz während der Bautätigkeit wird in die Begründung übernommen. Die ökologischen und energetischen Gestaltungshinweise werden in die Begründung aufgenommen. Eine Festsetzung im Plan ist städtebaulich nicht zu begründen, da der B-Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Anforderungen gewährleistet. Die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien ist durch die Landesgesetzgebung geregelt.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
01 Landkreis Nordwestmecklenburg	- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB - LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument - Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Uta Rose	

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
02 Zweckverband Wismar	Per E-Mail Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen -Der Amtsvorsteher- Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Zweckverband Wismar – Wasser, Abwasser, Fernwärme Körperschaft des öffentlichen Rechts — Die Verbandsvorsteherin — Anschluss- und Gestattungswesen Sachauskunft: Frau Meier Telefon: 03841/7830 52 Fax: 03841/780407 e-Mail: s.meier@zvwis.de Ihr Zeichen: Ihr Bearbeiter: Frau Kruse Lübow, den 21.02.2023 **Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbau- und Mischgebiet in der Ortslage Bobitz" der Gemeinde Bobitz** **– im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)** **- Entwurf vom 06.12.2022** - Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung **Reg.-Nr. 59/2022** **Az 3-13-1-07-B** Sehr geehrte Damen und Herren, auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 und der Niederschlagswassersatzung (NWS) des Zweckverbandes Wismar vom 08.05.2013, sowie unserer Stellungnahme vom 18.07.2022 an den Erschließer des Grundstückes, nehmen wir zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung: - Planungsziel: Umnutzung Mischgebiet in Wohngebiet (WA), 4 Wohnhäuser (ca. 10 WE) - Gemarkung: Bobitz, Flur 1, Flurstücke 82/112 und 82/110 - Fläche: ca. 6.000 m² **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung** Für das Grundstück (Bereich 1) besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Leitungen Trinkwasser (d 180 PE) und Schmutzwasser (d 90 PE – Abwasserdruckleitung) südöstlich der Wismarschen Straße. Da das Grundstück bisher nicht erschlossen ist, erfolgt die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung aus dem öffentlichen Bereich, bis zur ersten Grundstücksgrenze der Privatstraße (Flurstück 82/10) durch den Zweckverband Wismar. Telefon: 03841/7830-0 Zentrale Telefax: 03841/780407 E-Mail: info@zvwis.de Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198 Steuer-Nr.: 079/133/80635 USt-IdNr.: DE137441817 Bankverbindungen Deutsche Kreditbank AG Schwerin IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC BYLA DEM 1001 Sparkasse Mecklenburg Nordwest IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC NOLA DE 21 WIS Commerzbank Wismar IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC COBA DE FFXXX	**keine Bedenken**, Hinweise Die Hinweise und Aussagen zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, zum Niederschlagswasser und Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken werden zur Kenntnis genommen, beachtet und die Begründung aufgenommen.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
02 Zweckverband Wismar		

Die weitere, innere Erschließung, einschließlich der Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung) in der Privatstraße (Flst. 82/110), ist durch den Grundstückseigentümer zu realisieren.

Niederschlagswasser

In diesem Bereich der Ortslage Bobitz betreibt der Zweckverband Wismar kein öffentliches Niederschlagwassersystem.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung vom 23.05/07.06.2017 zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Bobitz.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauszug M 1: 1.000

03 edis	**Stellungnahme von**	**Prüfung und Abwägung**

e.dis

E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Büro für Architektur und Bauleitplanung Kästner Kraft Müller
Herr claus mueller
Schatterau 17

23966 Wismar

E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis-netz.de

T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Neubukow, den 08.02.2023

Spartenauskunft: 0709500-EDIS in Bobitz Wismarsche Straße 36d
Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** Änderung B- Plan Nr. 3 Bobitz
Erstellt am: 14.12.2022 **Projektzusatz:** Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.
Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	☐	☐	☐	☒
Strom-BEL:	☐	☐	☐	☒
Strom-NS:	☒	☐	☐	☐
Strom-MS:	☒	☐	☐	☐
Strom-HS:	☐	☐	☐	☒
Telekommunikation:	☐	☐	☐	☒
Fernwärme:	☐	☐	☐	☒

Dokumente			
Indexplan:	☒	Vermessungsdaten:	☒
Gesamtmedienplan:	☒	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	☒
Skizze:	☐		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

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

1/4

Geschäftsführung:
Stefan Bleiche
Andreas John
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16992
St.Nr. 061 100 06416
Ust.Id. DE239361013
Gläubiger Id: DE82ZZZ00000175597

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

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

keine Bedenken

Die Hinweise zum Anschluss und zur Stromversorgung des Baugebietes sind durch den Bauherrn zu beachten.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
04 Telekom	Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1 0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de 27.Dezember 2022 | Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 -Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz- der Gemeinde Bobitz im vereinfachten Verfahren Vorgangsnummer: 103288345 / Lfd.Nr. 03215-2022 / Maßnahmen ID: Ost23_2022_25405 Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an. Sehr geehrte Frau Kruse, die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262	Keine Einwände Die Auflagen und Hinweise zum Schutz, zur Gewährleistung von Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Telekommunikationsanlagen sind durch den Bauherrn zu beachten.

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
04 Telekom		

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse tobias.woellner@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Eine eigenständige Trassenauskunft erhalten Sie über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunft.kabel@telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlage
1 Lageplan
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

Ute Glaesel
Digital unterschrieben von Ute Glaesel
Datum: 2022.12.27 10:40:05 +01'00'

	Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung
05 WEMACOM	**Betreff:** AW: Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 3 - 1. Änderung Wohnbau- und Mischgebiete in der Ortslage Bobitz **Unser Zeichen: XTPD 2022/03230** 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. Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen: Leitungsauskunft | www.wemacom.de Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich! Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort. Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vorortтermin zu vereinbaren. Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig. Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Freundliche Grüße **René Panke** Dokumentation WEMACOM Telekommunikation GmbH Tel.: +49 385 755-2224 leitungsauskunft@wemacom.de Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de 	Die Hinweise zum Schutz des vorhandenen Leitungsbestandes werden beachtet und sind durch den Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von	Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 02.01. - 06.02.2023

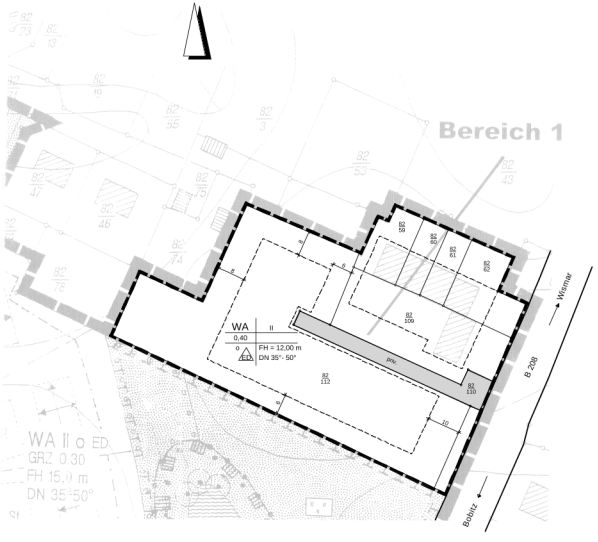
Während der öffentlichen Auslegung wurden durch Bürger keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

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



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 Grundstücksbesitzer 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.

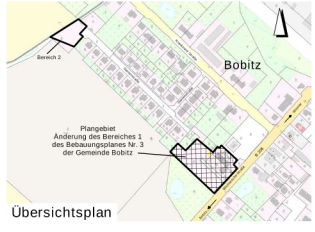
Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 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)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche hier: Anliegerweg (privat)	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
	vorh. Flurstücksgrenze	
z.B. 82/109	Nr. des Flurstückes	
z.B. 10	Maßlinie mit Maßzahl in Meter	
	vorhandene Gebäuden	

Nutzungsschablone

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



Übersichtsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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 kirchliche, 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 Gewebebetriebe (§ 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) 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

3.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie 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 Dachschenkel, definiert.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer

Dächer sind als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- 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 flachgeneigte Dächer mit abweichender Dacheindeckung zulässig.

2.0 Fassaden

Die Verwendung hochglänzender Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE – Messkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte 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 Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen sind.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

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

5.0 Einfriedungen

Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen im Bereich des privaten Anliegerweges – 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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr 6),
- der 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),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 86 der 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)

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet innerhalb der Ortslage Bobitz, nordwestlich der Ortsdurchfahrt der B 208, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.2022.
Bobitz, den Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2022 den Entwurf der Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bobitz, den Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 12.12.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bobitz, den Der Bürgermeister

4. 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 02.01.2023 bis zum 06.02.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, das von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, 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, auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „Bekanntmachungen" am bekanntgemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Mäckelbörger Wegweiser" am
Bobitz, 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.
Bobitz, den Der Bürgermeister

6. 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 gebilligt.
Bobitz, den Der Bürgermeister

7. Die Änderung des Bereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Bobitz, den Der Bürgermeister

8. 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 Kleinen www.amt-dm-bk.de unter der Rubrik „ Bekanntmachungen " bekannt gemacht worden.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt „ Mäckelbörger Wegweiser " am .

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über die 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 ergänzend ins Internet auf die Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen 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

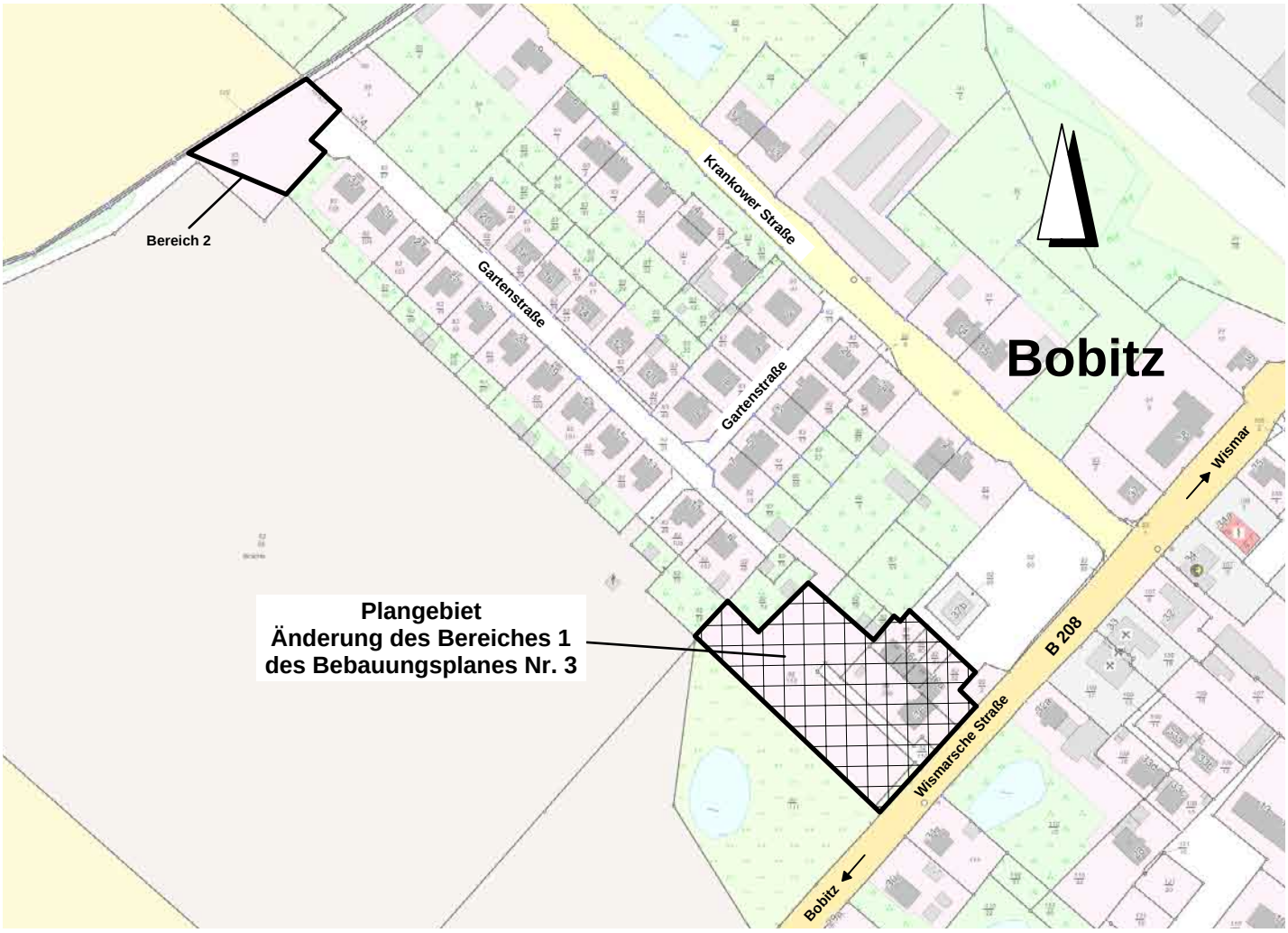
Satzung Stand: 19.04.2023

H/B = 410 / 790 (0.32m²)

Begründung

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

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

Satzung Stand: 19.04.2023

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),

- 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 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 m² 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 m² 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. Unabhängig von den Regelungen zur Außenwandgestaltung sind ebenfalls Fassadenbegrünungen (empfohlen bei Wandlängen ab 4 m ohne Fenster) zulässig und die Ausbildung von Gründächern bei Flachdächern von Nebenanlagen, Garagen und Carports zu empfehlen.
Grundstückszufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind als kleinformatige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengitter oder als sandgeschlämmte Schotterdecke herzustellen.
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. Die Erschließung der für die ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen erfolgt in Eigenregie durch den Grundstückseigentümer und die Erschließungsstraße wird als „privater Anliegerweg“ im Plan festgesetzt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung hat der Grundstückseigentümer entsprechende Verträge mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abgeschlossen.

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

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Für den Bereich 1 besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Leitungen Trinkwasser (de 180 PE) und Schmutzwasser (de 90 PE- Abwasserdruckleitung) südöstlich der Wismarschen Straße.
Da das Grundstück bisher nicht erschlossen ist, erfolgt die Herstellung der Anschlüsse Trink- und Schmutzwasser/Abwasserdruckleitung aus dem öffentlichen Bereich bis zur ersten Grundstücksgrenze der Privatstraße (Flurstück 82/10) durch den Zweckverband Wismar.
Die weitere, innere Erschließung, einschließlich der Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung) in der Privatstraße (Flst. 82/110), ist durch den Grundstückseigentümer zu realisieren.

° 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 Bobitz. 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.

° Löschwasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus Hydranten im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der 300 m-Bereiche zu den Hydranten.
Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt durch den Zweckverband Wismar im Rahmen einer mit der Gemeinde Bobitz abgeschlossenen Vereinbarung.

° 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.).
Da die Grundstücke des Plangebietes nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen die Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen an die B 208 gebracht und nach Entleerung wieder abgeholt werden.
Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

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

Die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen besteht z.B. bei früherer gewerblicher Nutzung, Ställen, Garagen oder Auffüllungen. Für eine möglichst hochwertige Verwertung nach § 7 KrWG sind repräsentative Probenahmen und Laboruntersuchungen von Bodenmaterialien erforderlich. Bodenaushub, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos nachgewiesen ist, muss in der Regel unter Angabe des Abtragsortes sowie von organoleptischen und historischen Verdachtsmoneten einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

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

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeigen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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***

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das vorliegende Planverfahren erfolgt allerdings auf Grundlage von § 13 BauGB per Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.
Vorliegend ist dies im Wesentlichen damit begründbar, dass ein langjährig rechtskräftiger Bebauungsplan in einem Teilbereich (Bereich 1) alleine hinsichtlich der Art der Nutzung – von einem Mischgebiet auf Allgemeines Wohnen - geändert, das Maß allerdings beibehalten wird. Qualitativ und quantitativ sind die Umweltauswirkungen eines Allgemeinen Wohngebietes in der Regel als geringer zu werten als die eines Mischgebietes. Die Planänderung führt insofern im Vergleich zur rechtskräftigen Ausgangsplanung keinesfalls zu einer Erhöhung der prognostizierbaren Umweltauswirkungen.
Des Weiteren ist bei der umweltbezogenen Bewertung der Planinhalte zu beachten, dass innerhalb der festgesetzten Baufenster zu etwa hälftigem Flächenanteil Bestandsgebäude liegen, die aktuell der Wohnnutzung unterliegen (nördliches Baufenster) oder derzeit im Bau befindlich sind (1 Wohngebäude im südlichen Baufenster). Die zusätzliche Entwicklungskapazität im Geltungsbereich beschränkt sich demnach räumlich und funktional auf maximal 3 weitere Wohngebäude im südlichen Baufenster, die hinsichtlich Kubatur vergleichbar sind mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung. Aktuell unterliegt nahezu der gesamte Bereich des südlichen Baufensters den insbesondere akustischen und optischen Einflüssen, die sich aus dem Bau des ersten Wohngebäudes ergeben. Zwar weisen die innerhalb des Geltungsbereichs noch vorhandenen Freiflächen südlich und westlich der ins Plangebiet führenden Baustraße im Wesentlichen den ursprünglichen Charakter als Hausgarten mit Obstbaumbestand auf, jedoch ist infolge der umgebenden Wohnnutzung und insbesondere der aktuellen intensiven Bautätigkeiten das artenschutzrechtlich relevante Habitatpotenzial erheblich eingeschränkt. Auf diesen wesentlichen Aspekt wird nachfolgend in Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz im Sinne von §§ 44 und 45 BNatSchG artengruppenweise eingegangen:
Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG in Mecklenburg-Vorpommern geschützten Pflanzenarten Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie,

Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Froschkraut ist ausgeschlossen, da diese Arten in entsprechend vorbelasteten Hausgärten nicht vorkommen können. Gleiches gilt im übertragenen Sinne mangels geeigneter Habitate bzw. weit entfernter Verbreitungsgebiete im Geltungsbereich für

- die Weichtierarten Zierliche Tellerschnecke und Bachmuschel,
- die Libellenarten Grüne Mosaikjungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle, Asiatische Keiljungfer,
- die Käferarten Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Großer Eichenbock,
- die Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter, Blauschillernder Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer,
- die Fischarten Baltischer Stör und Nordseeschnäpel,
- die Reptilienarten Zauneidechse, Glattnatter und Europäische Sumpfschildkröte.

Ca. 20 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein permanent Wasser führendes Kleingewässer, welche grundsätzlich Habitatpotenzial als Laichgewässer für Amphibien aufweist. Vom besonderen Artenschutz erfasst sind die Arten Kammmolch, Rotbauchunke, Moorfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Wechselkröte, Springfrosch, Laubfrosch und Kleiner Teichfrosch. Überwinterungen dieser Arten in den verbliebenen Freiflächen des Plangebiets sind derzeit infolge des Baustellenbetriebs, der intensiven Nutzung als Haus- und Ziergarten und insbesondere dort gänzlich fehlender natürliche rund anthropogener Winterhabitate (z.B. Reisighaufen, Staudenfluren, Komposthaufen, Holzlager etc.) praktisch ausgeschlossen. Wesentlich besser geeignete Überwinterungshabitate finden sich insbesondere direkt am Gewässer innerhalb des geschlossenen gehölzreichen Ufersaums. Die Wahrscheinlichkeit von Amphibienwanderungen zwischen Sommer- und Winterhabitat, die regelmäßig und/oder in besonderem Maße in oder durch das Plangebiet führen könnten, ist demzufolge äußerst gering und keinesfalls von artenschutzrechtlicher Relevanz.
Vom besonderen Artenschutz erfasst sind aus der Gilde der Säugetiere alle Fledermausarten sowie Biber, Haselmaus, Schweinswal, Wolf, Fischotter. Vorkommen der letztgenannten Arten im Geltungsbereich sind habitatbedingt ausgeschlossen. Die für eine weitere Bebauung zur Verfügung stehenden Hausgartenflächen weisen keine für Fledermäuse geeigneten Winter- und Sommerquartiere auf. Der dort vereinzelt neben Zierrasen noch vorhandene, lediglich junge bis mittelalte Obstbaumbestand weist keinerlei Bäume auf, die entsprechend geeignete Baumhöhlen aufweisen. Gebäudebestand, der im Vorfeld der Errichtung neuer Wohngebäude abgerissen werden müsste, fehlt im Plangebiet. Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG können in Bezug auf Fledermäuse demnach ebenfalls gänzlich ausgeschlossen werden.
Dem besonderen Artenschutz unterliegen schließlich alle europäischen Vogelarten. Aufgrund der massiven anthropogenen Vorbelastungen im gesamten Plangebiet durch Wohnnutzung, Straßenverkehr und Baustellenbetrieb beschränkt sich das von den verbliebenen Freiflächen ausgehende Habitatpotenzial alleine auf störungsunempfindliche Siedlungsarten; innerhalb der für eine bauliche Ergänzung noch verfügbaren Freiflächen mangelt es an Gebäuden und Baumhöhlen, so dass dort Nischen-, Höhlen- und Fassadenbrüter nicht betroffen sein können. Struktur- und vorbelastungsbedingt können ebenso Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Groß- und Greifvögel. Die Attraktivität der verbliebenen Bereiche der obstbaumbestandenen Hausgärten ist als gering zu werten und äußert sich im grundsätzlichen Fehlen von Nestern. Eine etwaige Betroffenheit nestbauender Freibrüter ist insofern ebenfalls nicht zu erwarten.
In der Summe ergibt sich aus der Umsetzung der Planinhalte keine artenschutzrechtliche Relevanz im Sinne von §§ 44 und 45 BNatSchG. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass sowohl auf Grundlage des seit Jahren rechtskräftigen B-Plans, als auch nach In-Kraft-Treten der vorliegenden Änderung die Zulässigkeit der Anwendung von § 44 Abs. 5 BNatSchG besteht, zumal aufgrund der Anwendung von § 13 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von erheblichen und somit kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen nicht einschlägig sind.
Die verbliebenen Bereiche des Hausgartens weisen, wie zuvor bereits erwähnt, neben Zierrasen ausschließlich Obstgehölze auf. Gem. § 18 Absatz 1 NatSchAG MV sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt allerdings nicht für Bäume in Hausgärten – ausgenommen hiervon sind Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen. Diese Arten sind im Geltungsbereich jedoch nicht vorhanden. Ungeachtet dessen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG das Abschneiden, Auf-den-Stock-Setzen und die Beseitigung von Bäumen, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Die Beachtung und Umsetzung dieser Regelung entfaltet auch (vorsorglich) als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Tötungsverbots) in Bezug auf

nestbauende Gehölzbrüter Wirkung, sofern solche zukünftig als Brutvögel innerhalb des (lichten) Gehölzbestandes der noch bebaubaren Flächen des Geltungsbereichs auftreten sollten.
Insgesamt 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.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am: Die Bürgermeisterin