Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2018-1119 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 26.11.2018 Einreicher: Bürgermeister

Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5, 5. Änderung "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" der Gemeinde Dorf Mecklenburg

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	28.11.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	10.12.2018	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 5, 5. Änderung „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg zuzustimmen.

Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:
Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes. Verschiedene Gründe, wie die Gewerbeansiedlung im übrigen Gemeindegebiet und der Aufwand für eine Neuerschließung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet haben dazu geführt, dass keine weitere Entwicklung im Plangebiet stattgefunden hat. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auch dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt.
Die 5. Änderung umfasst Bereiche der 2. und 3. Änderung und nimmt damit die Planungsziele der 2. und 3. Änderung zurück.
Für diese geplante städtebauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ aufgestellt.
Da bisher nur die kleine Wohnbaufläche des Ursprungsplanes umgesetzt wurde, hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg entschieden, die überplanten und nicht realisierten Teilbereiche des Bebauungsplanes, für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen, um so den dringenden Bedarf der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst Bauflächen für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.
Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow„ entsprechend zu ändern.

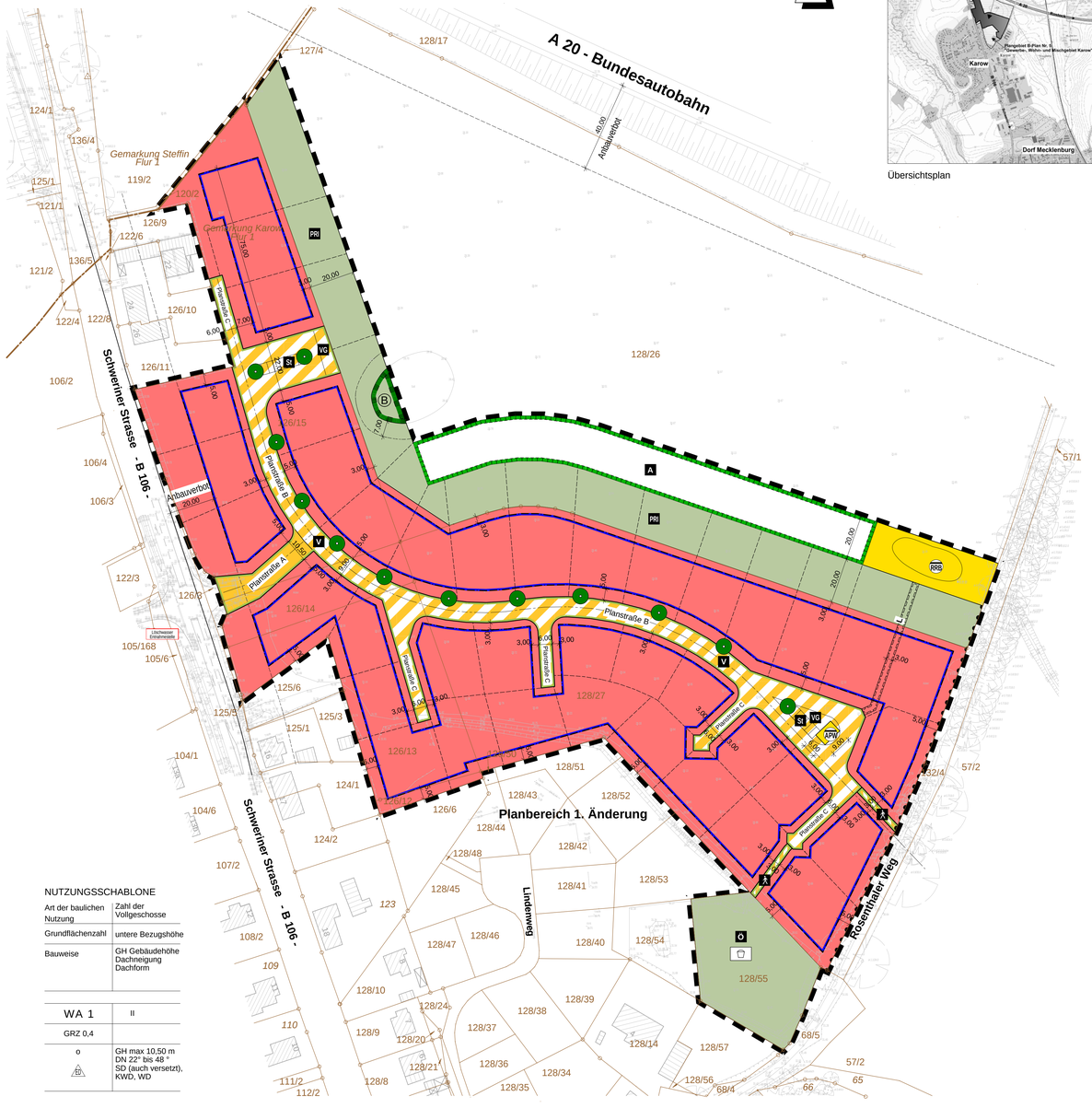
Anlage/n:
Auszug Vorentwurf, und Begründung

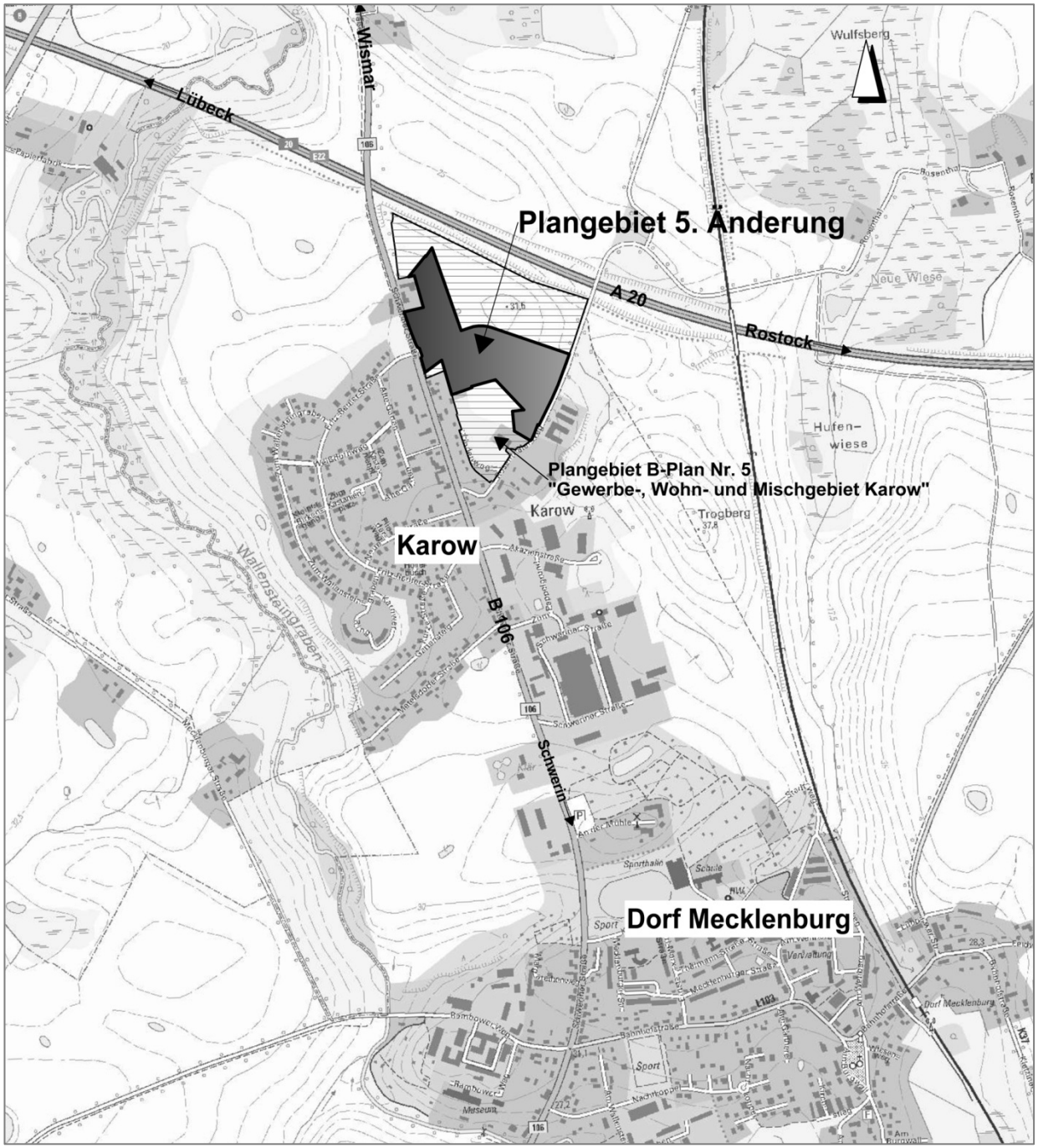
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG
über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow
Flur 1


A 20 - Bundesautobahn
128/17
127/4
124/1
136/4
Gemarkung Steffin Flur 1
119/2
125/1
121/1
120/3
126/9
122/6
Gemarkung Karow Flur 1
136/5
121/2
122/4
122/8
126/10
126/11
106/2
106/4
106/3
122/3
126/3
105/168
105/6
125/6
125/5
125/3
125/1
104/1
104/6
107/2
108/2
109
110
111/2
112/2
123
124/1
124/2
126/6
126/12
126/13
126/14
126/15
128/26
128/27
128/51
128/52
128/43
128/44
128/48
128/42
128/45
128/41
128/53
128/47
128/46
128/40
128/54
128/39
128/38
128/37
128/36
128/34
128/35
128/10
128/24
128/9
128/20
128/21
128/8
128/14
128/57
128/56
128/55
68/5
68/4
66
65
57/1
57/2
132/4
Schweriner Strasse - B 106 -
Lindenweg
Rosenthaler Weg
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Anbauverbot
20,00
Abstandsmaß
Planstraße C 7,00
Planstraße B 7,00
Planstraße A 7,00
Planstraße C 5,00
Planstraße B 5,00
Planstraße A 5,00
Planstraße C 9,00
Planstraße B 9,00
Planstraße A 9,00
Planstraße C 12,00
Planstraße B 12,00
Planstraße A 12,00
Planstraße C 15,00
Planstraße B 15,00
Planstraße A 15,00
Planstraße C 18,00
Planstraße B 18,00
Planstraße A 18,00
Planstraße C



Gemeinde Dorf Mecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5

„Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Stand 16.10.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung ... 3
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren ... 3
3. Geltungsbereich ... 4
4. Planungsrechtliche Situation ... 4
4.1 Übergeordnete Planvorgaben ... 4
4.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) und Regionales Raument-wicklungsprogramm 2011 (RREP WM) ... 4
4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ... 5
4.2.2 Historie des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ ... 5
5. Planinhalte und Festsetzungen ... 6
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 6
5.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 6
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 7
5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Einfriedungen, ... 7
5.1.5 Grünflächen - Grüngestaltung ... 7
5.1.6 Verkehrsflächen ... 7
5.1.7 Flächen für Ver- und Entsorgung ... 8
5.1.8 Flächenbilanz ... 8
5.1.9 Örtliche Bauvorschriften ... 8
6. Verkehrliche Erschließung ... 9
6.1 Plangebietszufahrt ... 9
6.2 Verkehrsberuhigter Bereich ... 9
6.3 Ruhender Verkehr ... 9
7. Ver- und Entsorgung ... 10
7.1 Trinkwasserversorgung ... 10
7.2 Abwasserbeseitigung ... 10
7.2.1 Schmutzwasser ... 10
7.2.2 Niederschlagswasser ... 10
7.3 Elektroenergieversorgung ... 10
7.4 Gasversorgung ... 10
7.5 Fernmeldeversorgung ... 11
8. Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung ... 11
9. Gewässerschutz ... 11
9.1 Trinkwasserschutz ... 11
9.2 Gewässerschutz ... 11
10. Immissions- und Klimaschutz ... 11

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

Teil II

ANLAGE 1 **Übersicht zur Umweltprüfung**

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Dorf Mecklenburg ist eine Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und liegt etwa 6 km südlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde ist der Verwaltungssitz des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, dem weitere zehn Gemeinden angehören. Zur Gemeinde gehören die Dörfer Dorf Mecklenburg, Karow, Steffin, Moidentin, Olgashof, Kletzin, Petersdorf, Rambow und Rosenthal. Die Gemeinde ist Teil der Metropolregion Hamburg.

Eine besonders gute Verkehrsanbindung der Gemeinde ist durch die Bundesautobahn A20 und der Bundesstraße B106 gewährleistet. Auch mit der Bahn ist die Gemeinde sehr gut zu erreichen.

Die Infrastruktur der Gemeinde ist ausgewogen. Hier befinden sich die Verbundene Regionale Schule und Gymnasium “Tisa von der Schulenburg“, ein Schulzentrum für die umliegenden Gemeinden, eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe und ein Kindergarten. Moderne Sportstätten, wie das Stadion am Mühlengrund, die Mehrzweckhalle und der “alte Sportplatz” bieten vielfältige Möglichkeiten sinnvoller Freizeitbeschäftigung. Desweiteren hat die Gemeinde mehrere Arztpraxen, eine Apotheke sowie zahlreiche Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe.

Neben den landwirtschaftlichen Betrieben hat sich das ortsansässige Handwerk vor allem in den Gewerbegebieten am Rothentor, in Steffin und im Ortsteil Karow etabliert.

Auf Grund der günstigen Lagebedingungen hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg bereits Anfang der 90iger Jahre entschieden, den Ortsteil Karow als Wohnstandort der Gemeinde zu entwickeln. So entstand westlich der Ortsdurchfahrt B 106 / Schweriner Straße eines der ersten großen Wohngebiete. Im Rahmen der Erschließung dieses Wohngebietes wurde an der B 106 ein Kreuzungsbauwerk errichtet, wobei die Erschließung für ein östlich der B 106 geplantes Baugebiet vorgesehen wurde. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ aufgestellt.
Da bisher nur die kleine Wohnbaufläche des Ursprungsplanes umgesetzt wurde, hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg entschieden, die überplanten und nicht realisierten Teilbereiche des Bebauungsplanes, für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen, um so den dringenden Bedarf der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst Bauflächen für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow„ entsprechend zu ändern (5. Änderung). Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; *Stand*: letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Bauer und Siwek sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

Lagebezug: Gauss/Krüger
Höhenbezug: HN 76

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde	Dorf Mecklenburg
Gemarkung	Karow
Flur	1
Flurstücke	126/12, 126/13, 126/14, 126/15 und 128/27

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,25 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : durch landwirtschaftliche Flächen und weiter die Bundesautobahn A 20
- Im Osten : durch den Rosenthaler Weg
- Im Süden : durch Wohngrundstücke im OT Karow
- Im Westen : durch die Schweriner Straße (B 106)

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

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

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

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

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

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Umweltprüfung thematisiert.

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

Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Da keine innerörtlichen Baulandreserven zur Verfügung stehen, werden die neuen Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage Karow angelehnt geplant.

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

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen des Plangebietes ist nicht mehr zu betrachten, da bereits mit der Ursprungsplanung eine Baugebietsausweisung rechtsverbindlich stattgefunden hat. Die Aussage deckt sich mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden entgegen der Ursprungsplanung Flächen in einer Größenordnung von ca. 4 ha wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet der 5. Änderung des B- Planes Nr. 5 als Misch- und Gewerbegebiet aus. Das Planungsziel der 5. Änderung des B- Planes ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb hat die Gemeindevertretung beschlossen, mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

4.2.2 Historie des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Verschiedene Gründe, wie die Gewerbeansiedlung im übrigen Gemeindegebiet und der Aufwand für eine Neuerschließung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet haben dazu geführt, dass keine weitere Entwicklung im Plangebiet stattgefunden hat. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auch dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt.
Die 5. Änderung umfasst Bereiche der 2. und 3. Änderung und nimmt damit die Planungsziele der 2. und 3. Änderung zurück.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgenden Arten zur baulichen Nutzungen festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Das sind:

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

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich Wohngrundstücke des Ortsteils Karow. Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt somit nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlungen von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Gemeinde, das Wohngebiet für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.
Karow ist ein Ortsteil der Gemeinde Dorf Mecklenburg. In Dorf Mecklenburg konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.
Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe geregelt.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend des Bedarfes künftiger Bauherren, Eigenheime in modernen Baustil errichten zu können (Stadtvillen), werden für das geplante Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das übliche Maß eines freistehenden Einzelhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, wird gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügt.

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

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt
Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind wie folgt definiert:
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage des zum Grundstück zugehörigen Straßenabschnitts.
Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.
Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.
Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generations-übergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.
Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze entlang der verkehrsberuhigten Straßenabschnitte jedoch um maximal 2,00 m überschreiten, wenn der Mindestabstand zur Straßengrenze von 3,00 m eingehalten wird.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG

Nord bis nordöstlich schließt sich an die Wohngebietsfläche eine private 20 m breite Grünfläche an, die den Grundstücken zugeordnet wird und im weiten Sinne der gärtnerischen Nutzung vorbehalten bleibt.
Die im Anschluss festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche zur Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe.
Im südöstlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist ein Spielplatz für den örtlichen Bedarf vorgesehen.
Zur Gestaltung des Straßenraumes werde einseitig entlang der Wohngebietsstraße (Planstraße B) Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine erschließungsbedingte lagemäßige Verschiebung der Pflanzstandorte bis zu 4,00 m ist zulässig.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan werden im Wesentlichen drei Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt.

- Zufahrtstraße (Planstraße A)

- Erschließungsstraßen (Planstraßen B und C) als verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radwege

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Für die Erschließung des Baugebietes sind Flächen für Anlagen der Regen- und Schmutzwasserableitung erforderlich. Hierfür werden gesonderte Bauflächen ausgewiesen.

5.1.8 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	38.894,3	62,24
2.	Verkehrsflächen	6.594,7	10,55
3.	Geh- und Radweg	153,2	0,24
4.	Private Grünfläche	8.905,1	14,25
5.	Kompensations- und Ausgleichsfläche	4.159,9	6,67
6.	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.596,6	4,15
7.	Fläche für Ver- und Entsorgung	1.183,2	1,90
Gesamtfläche des Plangebietes		62.487,0	100,00

5.1.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dächer
Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.
Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

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

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

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung

kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen
Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.
Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird direkt von der Bundesstraße B 106, der Schweriner Straße, erschlossen. Ein entsprechender Anschluss wurde bereits vor Jahren ausgebaut. Dort schließt die Zufahrt (Planstraße A) zum Wohngebiet an. Die weitere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Planstraße B, die beidseitig in einer Wendeanlage endet. Einige Grundstücke werden über Stichstraßen (Planstraßen C) erschlossen. Planungsgrundsatz der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist, den Rosenthaler Weg von jeglicher Belastung freizuhalten. Daher erfolgt keine Straßenverbindung zum Rosenthaler Weg. Um auch eventuelle Grundstückszufahrten über den Rosenthaler Weg auszuschließen, werden Zu- und Abfahrten entlang des Rosenthaler Weges ausgeschlossen.

Im südöstlichen Bereich werden zwei Geh- und Radwege festgesetzt. Sie verbinden das Plangebiet mit dem Rosenthaler Weg und erschließen die öffentliche Grünfläche mit dem Spielplatz.

6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Der bereits vorhandene Knotenpunkt an der B 106 gewährleistet in seiner Ausbaubreite eine den Normen entsprechende Anbindung der Wohngebietsstraße über die Planstraße A.

6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Planstraßen B und C werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.3 RUHENDER VERKEHR

Für Besucher werden in den beiden Wendeanlagen zusammen ca. 14 Stellplätze ausgewiesen. Alle Stellplätze sind gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung – GarVO M-V) herzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dem Bedarf entsprechend weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Planstraße B mit entsprechender Markierung auszuweisen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Ergebnis einer technischen Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wismar wurde festgelegt, dass die Verlegung einer Wasserversorgungsleitung in die Planstraßen mit Anschluss an die vorhandene Leitung im Rosenthaler Weg zu erfolgen hat. Die Option, einen Ringschluss im Bereich der Anbindung an die B 106 herzustellen, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Im Ergebnis einer technischen Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wismar wurden zwei Varianten der Schmutzwasserableitung vorgeschlagen.
VARIANTE A sieht eine generelle Verlegung von Freigefälleleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Rosenthaler Weg vor. Diese Variante ist noch höhenmäßig zu prüfen.
VARIANTE B sieht die Verlegung einer Freigefälleleitung im Wohngebiet mit Abwasserpumpwerk im Bereich der geplanten Wendeanlage vor. Von dort erfolgt die Ableitung über eine Abwasserdruckleitung in Richtung Vorflut Rosenthaler Weg.

Der Variante B entsprechend wurde die Fläche für das Abwasserpumpwerk im Plan festgesetzt.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.
Das von den Dachflächen baulicher Anlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den Rosenthaler Bach abzuleiten. Der Zweckverband Wismar hat in diesem Bereich keine Vorflut. Die Nutzung der Vorflut des Wasser- und Bodenverbandes wurde vorabgestimmt. Der Wasser- und Bodenverband hat eine mögliche Einleitstelle benannt. Im Rahmen der weiteren Planung ist der Leitungsverlauf außerhalb des Plangebietes zur Vorflut mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Für die Einleitung ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

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

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die e.dis als zuständiges Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.4 GASVERSORGUNG

Der Versorgungsträger ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Die Telekom ist am Planverfahren beteiligt. Hinweise aus der Stellungnahme werden im Entwurf berücksichtigt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

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

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten (V1 und V2), die mit einer Leistung von je 48 m³/h die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m Umkreis der Hydranten.

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 GEWÄSSERSCHUTZ

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

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

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

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

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn A 20 und der Bundesstraße B 106 (Ortsdurchfahrt Schweriner Straße). Die Immissionssituation hinsichtlich der von den Verkehrswegen ausgehenden Lärmbelastungen im Ortsteil Karow wird im Rahmen der Entwurfsfassung gutachterlich untersucht.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

11.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.
Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten

(http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp).

Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.

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

11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

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

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

11.4 Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

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

11.5 Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.
Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.
Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

11.6 Entsorgung von Abfällen

Gewerbeabfallentsorgung
Behälterstellflächen für verschiedene zu trennende Abfälle (PPK, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle, Restmüll) sind zu berücksichtigen.

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.
Abfallentsorgung aus privaten Haushalten
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.
Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

12. DENKMALSCHUTZ

12.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

12.2 BODENDENKMALE

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

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

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

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

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : …**16.10.2018**…

Ausgefertigt am: ……

……
Der Bürgermeister