

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2019-1548 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 26.02.2019 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Wallensteingraben"</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	12.03.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	09.04.2019	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft.  
Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Sachverhalt:**

**Anlage/n:**

Ergebnis der Prüfung und Abwägung, Übersichtsplan, Plan und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	

**Gemeinde Dorf Mecklenburg**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“**  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar  
 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
 Am Wehberg 17  
 23972 Dorf Mecklenburg  
 Baumt

Auskunft erteilt Ihnen Melanie Riegel  
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23930 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6311    **Fax** 03841 3040 86311  
**E-Mail** mustermann@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, den 07.01.2019

**1. Änderung Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 07.11.2018, hier eingegangen am 22.11.2018**

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand Oktober 2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	

Seite 1/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23970 Wismar

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

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE81 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Melanie Riegel  
SB Bauleitplanung

Seite 2/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

### Anlage

#### Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

#### Bauleitplanung

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

#### I. Allgemeines

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“, möchte die Gemeinde den B-Plan an die heutigen Gestaltungsbedürfnisse der Bauherren anpassen. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise.

#### III. Planerische Festsetzungen

##### Planzeichnung:

Wie verhält es sich mit der Verkehrsgrünfläche? Wird sie Bestandteil der Grundstücke oder bleibt im Eigentum der Gemeinde? Überhaupt findet sich weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Begründung eine nähere Erläuterung dazu. Wie erfolgt die Bepflanzung? Was ist mit den dort verlaufenden Leitungen und einer möglichen Überbauung? Wie werden die Grundstücke erschlossen, Einfahr- und Ausfahrt? Welche Funktion hat der 3 m Schutzstreifen?

##### Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise.

##### Text - Teil B:

##### Zu 1.2

Ich weise darauf hin, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen worden sind und somit auch die Möglichkeit besteht, Ferienwohnungen im Plangebiet zu ermöglichen.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Im Großen und Ganzen ist die Begründung eine bloße Wiedergabe der textlichen Festsetzungen. Die Änderungen sind städtebaulich näher auszuführen.

Seite 3/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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

Bestätigung des Planverfahrens

keine Hinweise

Die Verkehrsgrünfläche gehört zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Wallensteingraben“. Die Planung ändert hieran nichts. Somit verbleiben die Leitungen inkl. ihrer Schutzstreifen im öffentlichen Verkehrsraum. Der Randstreifen ist mit Rasen begrünt und wird dementsprechend als Verkehrsgrün festgesetzt. Eine weitere Bepflanzung der Fläche ist nicht geplant. Hierauf wird in der Begründung noch näher eingegangen. Bis auf den Kurvenbereich, der als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist, erfolgt die Zufahrt der Grundstücke über den Verkehrsgrün- Randstreifen der Straße. Eine Überführung der vorh. Leitungen und der leitungsgebundenen Schutzstreifen ist möglich. Die Ausführung der Zufahrten ist zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen im Rahmen der Anschlussgestattung abzustimmen. Hierauf wird in der Begründung hingewiesen.

keine Hinweise

Der Hinweis wird beachtet.

Die Gemeinde beabsichtigt keine Einschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Begründung wird aktualisiert.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Zu 6.

Hier sollte die Begründung mit der Planzeichnung in Übereinstimmung gebracht werden.

**FD Bauordnung und Umwelt**

**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.



**1. Eingriffsregelung:**

Bearbeitung Frau Lindemann

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 "Am Wallensteingraben" der Gemeinde Dorf Mecklenburg soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die bisherigen Planungsgrundzüge im Wesentlichen bestehen bleiben.

Nach Prüfung der geplanten Anpassungen ist mit keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Es bestehen somit keine Einwände oder Bedenken.

**2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:**

Nicht betroffen.

Die Begründung wird mit der Planzeichnung in Übereinstimmung gebracht.

**keine weiteren Einwände oder Bedenken** zur Eingriffsregelung

keine Betroffenheit

Seite 4/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

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

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**3. 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. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen. Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup>). Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (Froelich & Sporbeck 2010<sup>3</sup>).

Begründung

Die Unteren Naturschutzbehörden sind gemäß § 3 Nr. 5 i. V. m. § 6 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V<sup>4</sup>) für den Vollzug der Bestimmungen aus § 44 Abs. 1 BNatSchG zuständig. Gemäß § 8 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Untere Naturschutzbehörde befugt, nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr von Zuwiderhandlungen gegen Verpflichtungen und zur Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft zu treffen. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

<sup>1</sup> LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.  
<sup>2</sup> LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow.  
<sup>3</sup> FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.  
<sup>4</sup> NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Seite 5/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

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

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

Besonderer Artenschutz § 44 BNatSchG

Das von der Planänderung betreffende Gelände wird derzeit im Wesentlichen von einem artenarmen Zierrasen geprägt, der infolge Befahrung und Parkplatznutzung insbesondere im nördlichen Teil auch schütterere Bereiche aufweist. In diesem Bereich vorhandene Vollversiegelungen (Betonplatten) betonen die stark anthropogene Vorprägung des Standortes. Eine im südöstlich angrenzenden Kreuzungsbereich stehende Gehölzgruppe liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und bedarf daher nicht zwingend der Entfernung – auf eine entsprechende Signatur bzw. Festsetzung wird dementsprechend verzichtet. Sofern im Zuge der Planrealisierung dennoch eine Entfernung des Gehölzes realisiert werden soll, sind die Regelungen von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten:

„Es ist verboten, (...) Bäume, 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 abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen, (...)“

Die Beachtung dieser Regelung führt dahingehend zur Vermeidung des Eintritts etwaiger Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG, als das die Tötung darin ggf. brütender Kleinvögel sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Brutzeit vermieden wird. Da Kleinvögel jährlich neue Nester bauen und das straßennahe Gehölz infolge der nahen anthropogenen Störungen (Verkehrslärm, Fußgänger) ohnehin ein nur geringes Potenzial als Bruthabitat aufweist, entsteht infolge des Vorhandenseins besser geeigneterer, weil dichtere, störungsärmere und größere Gehölzstrukturen im direkten Umfeld kein Verbot im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die übrige, von Betonplatten und schütterem, artenarmen Zierrasen geprägte Freifläche ist für den besonderen Artenschutz aufgrund seiner intensiven Nutzung, der geringen Größe, der Störungsquellen im Umfeld und der innerörtlichen Lage bedeutungslos.

Insofern führt die Beachtung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zusammenhang mit dem vorgenannten Gehölz im Geltungsbereich insgesamt zur Vermeidung von Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG, soweit diese aufgrund des extrem geringen Habitatpotenzials der betreffenden Fläche nicht schon von vorneherein ausgeschlossen sind.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. 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 der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann, ist eine Betroffenheit geschützter Arten möglich und auch im vereinfachten Verfahren darzulegen.

Hinweise:

1. 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, ausnahmpflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden. 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<sup>5</sup>). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

**4. Biotopschutz/SPA:**

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Nicht betroffen.

**5. Natura 2000:**

Bearbeitung Herr Höpel

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines FFH- Gebietes.

keine Betroffenheit

keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes

<sup>5</sup> Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Untere Wasserbehörde:**

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

**1. Wasserversorgung:**

Das betroffene Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Die geplante Wohnbebauung sowie die 1. Änderung widersprechen nicht dem Schutzziel. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

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

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Dorf Mecklenburg bzw. dem beauftragten Zweckverband. Diese Pflichtaufgabe ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Seite 7/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

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

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

**keine Bedenken, Hinweise:**

Auf den Plan wird ein textlicher Hinweis ergänzt, dass sich das betroffene Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dorf Mecklenburg befindet und entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten sind. Anschlussgestattungen sind zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

Die Hinweise werden beachtet.

Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen Bauherren und Zweckverband zu vereinbaren.

Die Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung und zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Entsprechend der Planung wird das Niederschlagswasser des Baufeldes WA2 und der Verkehrsflächen in ein bestehendes Entwässerungssystem eingeleitet. Das erforderliche Wasserrecht ist durch den Beseitigungspflichtigen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen bzw. anzupassen. Die Niederschlagsentwässerung des Baufeldes WA 3 ist mit der 1. Änderung des Planes nicht berücksichtigt.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Ohne satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch die Gemeinde oder den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

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

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

Das Baufeld WA 3 aus der Ursprungssatzung entfällt und wird in der vorliegenden Änderung durch das neue Baufeld WA 2 überdeckt. Die Aussage in der Begründung, das Baufeld WA 2 und die Verkehrsflächen betreffend, berücksichtigt vollumfänglich die Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

### 5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dorf Mecklenburg wird hingewiesen. Verboten sind unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und Erdwärmesonden.

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. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren 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 Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

### Rechtsgrundlagen

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

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

Seite 9/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

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

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

Auf den Plan wird ein textlicher Hinweis ergänzt, dass sich das betroffene Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dorf Mecklenburg befindet und entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten sind.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)  
**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Untere Abfallbehörde: 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.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird empfohlen; die Aufnahme von Nr. 3 zu Bodenaushub wird als erforderlich erachtet:

**1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

**2. 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.

Seite 10/17

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 NOLADE21WIS3  
 CID DE46NW00000033673

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.  
 Der Punkt 3 (Bodenaushub) wird als textlicher Hinweis auf dem Plan ergänzt,  
 alle gegebenen Hinweise werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

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.

3. Bei Abfuhr von Aushubmaterial bestehen aufgrund bekannter Auffüllungen bis teilweise über 4 m unter OK Terrain sowie gewerblicher Vornutzung, späterer Nutzung als Lagerplatz und LKW-Abstellplatz Deklarationspflichten nach LAGA M20. Unterschiedliche Aushubchargen sollen getrennt gehalten werden. Dies sind zum Beispiel mögliche nutzungsbedingt kontaminierte Oberflächen mit ca. 10-30 cm Mächtigkeit, Oberflächenbefestigungen mit Recyclingmaterial, im Jahr 2002 eingebaute ca. 1.650 cbm Füllboden, ältere Auffüllungen oder gewachsener Boden (siehe auch unter Bodenschutz). Es kann geprüft werden, den Untersuchungsaufwand einzelner Chargen hinsichtlich der Anzahl von Parametern und Laborproben zu reduzieren. (Siehe dazu Merkblatt "Boden- und Bauschutthaufwerke - Beprobung, Untersuchung und Bewertung" des LfU Bayern, 2016)

4. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

**KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 04.04.2016

**AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

**GewAbfV** - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017

**LAGA M 20** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen - Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004

**PN 98** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“

Seite 11/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Untere Bodenschutzbehörde: 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.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird empfohlen; die Aufnahme von Nr. 1 Auskunft aus dem Altlastenkataster wird als erforderlich erachtet:

**1. Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Im Planungsgebiet ist eine sanierte Altlast bekannt. Auf dem überplanten Bereich des vorgesehenen B-Planes befand sich eine ehemalige MINOL - Tankstelle, deren unterirdische Teile im Juni 2002 zurückgebaut wurden. Das Ingenieurbüro Dr. Harms Consult Rostock war für die Fachbegleitung der sanierungsbedingt notwendigen Maßnahmen sowie für die Kontrolle der abfallrechtlichen Dokumentation und die Erarbeitung des Abschlussberichtes beauftragt. Ausführungsbetrieb war die Firma Jacobs Possehl Umweltschutz GmbH Rostock. Dem Fachdienst Umwelt liegt der Bericht vom Ingenieurbüro Dr. Harms Consult zur Gefahrenabwehr und Entsorgung vom 25.09.2002 für die ehemalige MINOL - Tankstelle in Dorf Mecklenburg vor. Dem Amt Dorf Mecklenburg liegt ebenfalls eine Ausfertigung dieses Abschlussberichts vor. Die Sanierung erfolgte durch Bodenaustausch bis ca. 2 m teilweise bis ca. 3,5 m (in Teilen 4 m) unter GOK. Laut Bericht kann eingeschätzt werden, dass die Rückbaumaßnahme der Zapfsäulen, unterirdischer Tanks sowie kontaminierter Bodenmaterialien ordnungsgemäß stattgefunden hat und die Sanierungszielwerte von <= 600 mg / kg TS MKW sowie <= 5 mg/kg TS BTEX weitgehend deutlich unterschritten wurden. Teilweise waren MKW Gerüche noch organoleptisch erkennbar. Überschreitungen des Sanierungszielwertes wurden jedoch nicht festgestellt. Bei einer Sohlbeprobung wurden charakteristische Sandeinlagerungen festgestellt, die z.T. aufgrund ihrer Kapillarwirkung MKW-haltig waren. Aufgrund dieser Tatsache ist damit zu rechnen, dass sich kleinere Mengen an MKW über diese Kapillaren horizontal (ggf. auch vertikal) auf dem Standort bewegen. Im Falle von Tiefbauarbeiten können diese angetroffen werden.

Seite 12/17

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 NOLADE21WIS3  
CID DE46NW00000033873

Die Hinweise werden wie folgt beachtet:  
Der Hinweis 1 zur Auskunft aus dem Altlastenkataster wird in die textlichen Hinweise auf den Plan aufgenommen.  
Alle gegebenen Hinweise werden in die Begründung übernommen.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

Es wird nicht angenommen, dass davon Gefahren ausgehen, lediglich ein spezifischer Geruch ist zu erwarten. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auch bislang unbekannte MKW-Hotspots sind nicht ausgeschlossen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. markante Gerüche des Bodens auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren.

### 2. Hinweise

#### 2.1 Bodenschutz

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

#### 2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

#### Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

**BBodSchG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 31.8.2015

Seite 13/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**LBodSchG M-V:** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

**DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial**

**DIN 18915 - Bodenarbeiten**

**LABO-Checklisten** - 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.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz**

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.



Die Planänderung berührt immissionsschutzrechtliche Belange nicht erheblich.

**Brandschutz**  
**Grundsätzliches**

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

Die grundsätzlichen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind durch den Bauherrn im Rahmen der Objektplanung zu beachten.  
Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch für die Änderung nicht relevant, da im Geltungsbereich keine Gebäude im Abstand von mehr als 50 m von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können.

Seite 14/17

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 NOLADE21WIS3  
CID DE46NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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 Feuerwehzufahrten 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, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen (s. *Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008*).

Seite 15/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033873

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.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

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. 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.

Seite 16/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

keine Einwände

**Straßenbaulastträger**

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

keine Einwände

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur oben genannten 1. Änderung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

keine Bedenken

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Der gegenständlichen Änderung des B-Plans Nr. 11 wird zugestimmt, da diese keine Auswirkungen auf Belange der Abfallwirtschaft hat. Die Abfallentsorgung kann für den Änderungsbereich über das vorhandene Straßennetz sichergestellt werden.

keine Bedenken

Seite 17/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

02  
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

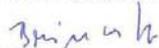
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	27.12.2018

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Am Wallensteingraben"  
der Gemeinde Dorf Mecklenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 11 wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt.  
Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß



Brüsewitz  
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:	Elmar Meikdau	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	

**Zustimmung**

Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes sind im Bereich der 1. Änderung nicht vorhanden.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

03  
Zweckverband Wismar



Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
- Der Amtsvorsteher-  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg



Abteilung: Anschluss- und  
Gestattungswesen  
Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841- 783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: [s.meier@zwwis.de](mailto:s.meier@zwwis.de)  
Ihre Nachricht vom: 07.11.2018  
Ihr Zeichen: Frau Kruse

Lübow, den 07.01.2019

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**  
- Beteiligung Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB u  
- Entwurf v. 16.10.2018-  
**Reg.-Nr. 165/2004**  
**Az. 3 – 13 – 1 – 21 – B**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 und der Niederschlagswassersatzung (NWS) des Zweckverbandes Wismar vom 08.05.2013, sowie unserer vorangegangenen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 11, nehmen wir zu vorliegendem Entwurf der 1. Änderung wie folgt Stellung:

- geplante Änderungen: Erweiterung der Baugrenzen- Bebauung mit max. 2 Wohngebäuden, nur Einzelhäuser, max. ein Vollgeschoss
- Gemarkung: Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstücke 82/1, 84/19, 85/6, 79/7(teilw.), 81/4(teilw.)

**Wasserversorgung**

Für den Bereich der 1. Änderung wäre straßenbegleitend ein direkter Anschluss der geplanten Wohnbebauung an die bestehende, betriebsfertigen Trinkwasserversorgungsleitung (DN 150 PVC) in der Straße „Am Wallensteingraben“ möglich.

**Hinweis:** Der Bereich der Satzung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.09.2005 zu beachten.

**Schmutzwasserentsorgung**

Für den Bereich besteht bereits ein Grundstücksanschlusskanal (Höhe Flurstück 79/8), an den im östlichen Straßengrundstück vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz .

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407  
**E-Mail:** [info@zwwis.de](mailto:info@zwwis.de)

**Steuer-Nr.**  
079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar  
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE 3303

**keine Bedenken, Hinweise:**

Es besteht direkte Anschlussmöglichkeit an die in der Straße „Am Wallensteingraben“ bestehende betriebsfertige Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 PVC.

Da sich der Satzungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Dorf Mecklenburg befindet, wird auf dem Plan unter den Textlichen Hinweisen ein Vermerk ergänzt, dass die Verbote und Nutzungsbeschränkungen entsprechend der Wasserschutzverordnung vom 21.09.2005 zu beachten sind.

Es besteht Anschlussmöglichkeit an den im östlichen Straßengrundstück vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

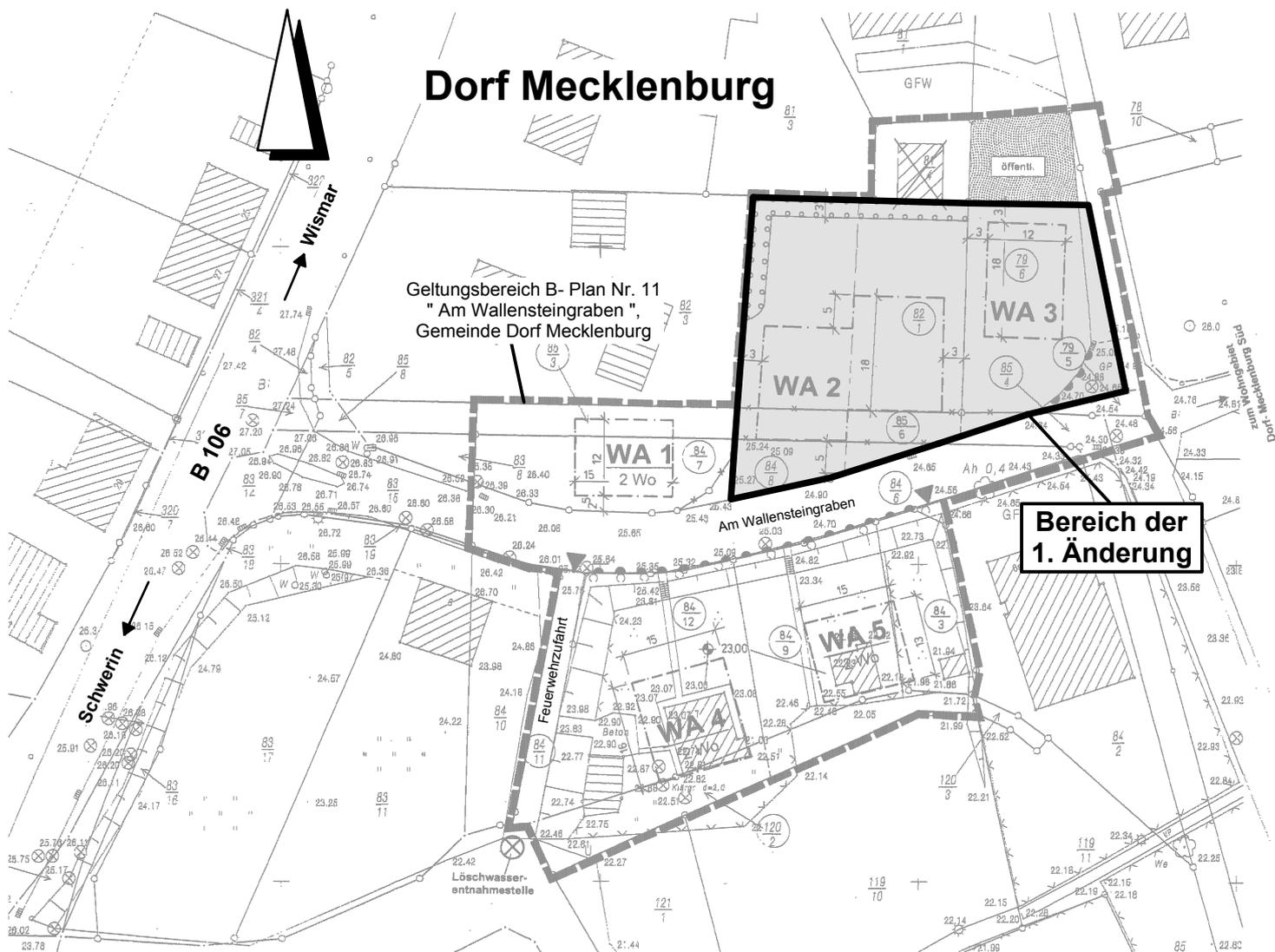
**09  
Gasversorgung Wismar Land GmbH**

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 06.12.2018 – 07.01.2019**

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



# Dorf Mecklenburg

Geltungsbereich B-Plan Nr. 11  
 " Am Wallensteingraben ",  
 Gemeinde Dorf Mecklenburg

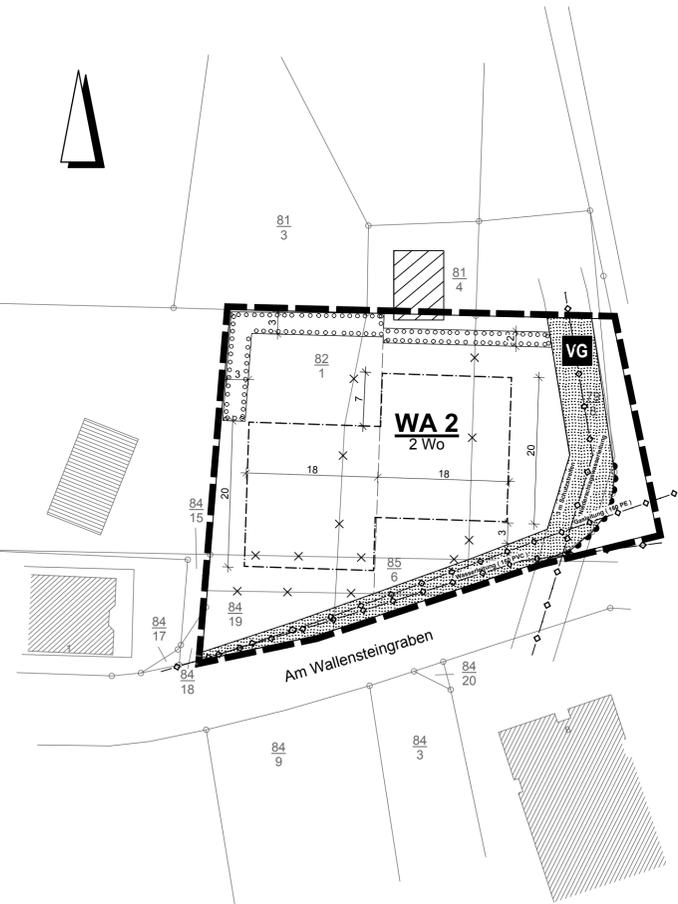
**Bereich der  
 1. Änderung**

## Übersichtsplan

# Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 11 " Am Wallensteingraben " im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Teil A- Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Dorf Mecklenburg  
Flur 2



### Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA 2</b> 2 Wo	Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § (1) Nr. 6 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD, KWD, WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach	
22°- 48°	Dachneigung (DN)	
TH	= 4,00 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 9,50 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
- - -	Baugrenze	
□	<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
□	Straßenbegrenzungslinie	
□	Verkehrsrün	
- - -	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>		
○	unterirdisch, hier: NWL Niederschlagswasserleitung TWL Trinkwasserleitung GL Gasleitung	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	Flurstücksgrenze	
✕	zu entfernende Flurstücksgrenze	
- - -	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
z.B. 82 1	Nr. des Flurstückes	
z.B. 18	Maßlinien mit Maßangaben	
□	vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen	

### Textliche Hinweise

**Bodendenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich 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.

### Alllasten / Abfall / Bodenschutz

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

### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	WA 2 2 Wo	I
Grundflächenzahl		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o E	SD, KWD, WD DN 22°- 48° TH= 4,00 m FH= 9,50 m

## Teil B – Textliche Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1. Baugebiet

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

##### 1.2. Ausschluss von Ausnahmen §1 (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

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

##### 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

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

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

##### 3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO

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

#### 4. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebiets und zur Minimierung des Eintriffs in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 23 a BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Baum- und Straucharten zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Strukturierung des Wohngebietes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als heimische Gehölze gelten:  
Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundrose, Holunder (Pflanzgröße 60-100 cm)  
Bäume: Feldahorn, Birke, Hainbuche, Eberesche (Pflanzgröße 150- 200 cm)

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M/V

### § 1 Geltungsbereich

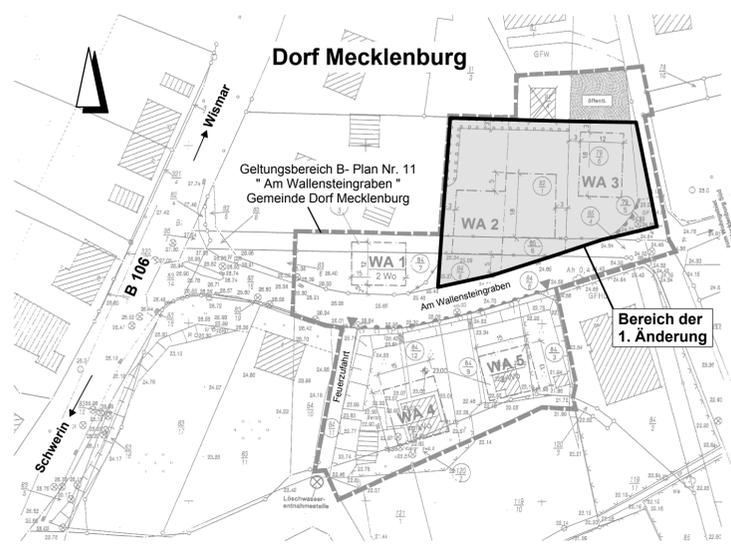
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.

### § 2 Baugestalterische Festsetzungen

#### 1. Dächer

Im WA 2 sind für die Hauptdächer Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einem Neigungswinkel von 22°- 48° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot – rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Sattel- oder Pultdach auszuführen.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Punkte 2-8 der Baugestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“.



Übersichtsplan

## Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1997 (BGBl. I S. 3634) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ für das Gebiet der Gemarkung Dorf Mecklenburg, Flur 2, Flurstücke- Nr. 79/8 (Teilfläche), 82/1, 84/19 und 85/6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.10.2018. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.11.2018 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 07.11.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2018 bis zum 07.01.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.11.2018 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeteilt werden.  
Wismar, den Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Dorf Mecklenburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Landkreis Nordwestmecklenburg

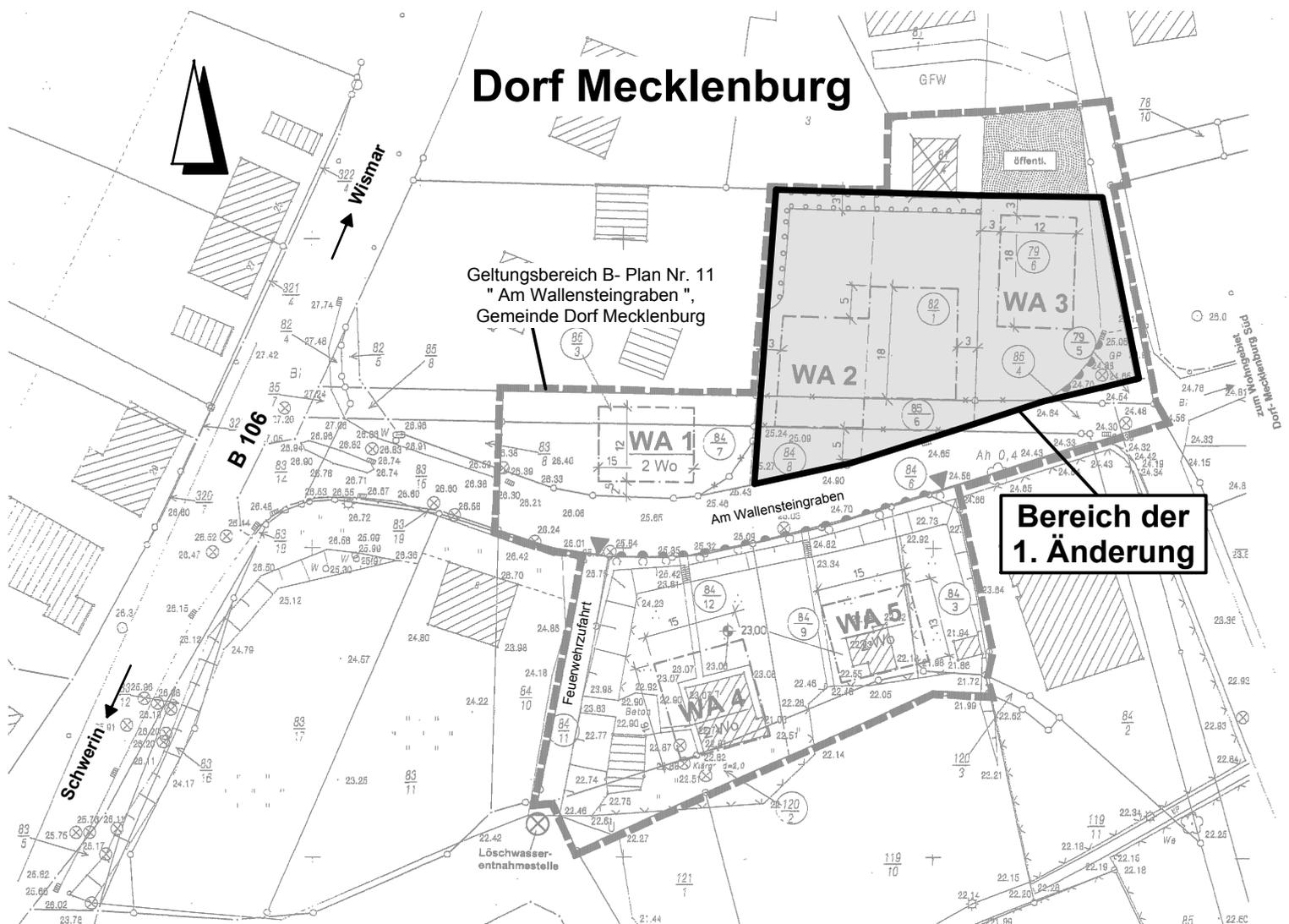
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „ Am Wallensteingraben “ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 27.02.2019

# Begründung

## zur 1. Änderung des B- Planes Nr. 11 " Am Wallensteingraben " der Gemeinde Dorf Mecklenburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



### Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über den B- Plan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet:

Gemeinde	Dorf Mecklenburg
Gemarkung	Dorf Mecklenburg/ Flur 2

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ befindet sich in der Ortslage Dorf Mecklenburg und umfasst Wohn- und Gartengrundstücke beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ umfasst die Wohnbauflächen nördlich der Straße im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Baufelder WA 2 u. WA 3).

## 3. Planverfahren

Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 30. Juni 2004 rechtskräftig geworden. Planungsziel des Bebauungsplanes war es, ehemals bebaute und brachliegende Flächen im Innenbereich des Dorfes für eine ergänzende Wohnbebauung zu nutzen und damit städtebaulich aufzuwerten. Der Geltungsbereich umfasst Flächen beidseitig der Straße „Am Wallensteingraben“. Bis auf den Bereich der ehemaligen Tankstelle im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Planung in den Folgejahren weitestgehend umgesetzt.

Die Gemeindevertretung beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wallensteingraben“ in einem Teilbereich, das WA 2 und WA 3 betreffend, zu ändern (1. **Änderung**), um hier durch eine Umgestaltung der Wohnbauflächen im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren vorzunehmen und damit die Attraktivität der Grundstücke zu verbessern.

Aufgrund des gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

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

#### 4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

##### **Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

- Neuordnung der Bauflächen durch Änderung der Baugrenzen,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt (**zuvor ein und zwei VG**),
- die zulässige Zahl der WE in Wohngebäuden wird auf zwei WE beschränkt (**zuvor keine Beschränkung**),
- das Walmdach wird als zulässige Dachform aufgenommen (**zuvor nur Sattel- und Krüppelwalmdach**),
- die zulässige Dachneigung der Wohngebäude wird mit 22° bis 48° festgesetzt (**zuvor 30° bis 48° DNG**),
- nur Einzelhäuser zulässig (**zuvor Einzel- und Doppelhäuser**)
- Anpassung des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der örtlichen Erschließungsanlagen.

Die für die Änderung vorgesehene Fläche im WA 2 und WA 3 befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Ursprungsplan war vorgesehen, auf diesen Flurstücken drei mögliche Bauplätze für eine ein- bzw. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Sattel- oder Krüppelwalmdach zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Grundstück zu teilen und durch Erweiterung der Baugrenze eine Bebauung mit maximal 2 Wohngebäuden vorzubereiten. Dabei soll auch eine Bebauung im Bungalowstil mit einem flachgeneigten Walmdach möglich sein.

Die in der Ursprungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl wird durch diese Änderung nicht verändert.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzte Heckenpflanzung an der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes soll erhalten bzw. an die geplante Grundstücksteilung angepasst werden.

#### 5. **Festsetzungen**

##### 5.1. **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 vorgesehenen Flächen des Änderungsbereiches sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Änderungsgebiet ausgeschlossen.

##### 5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

### 5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 2 bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

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

### 5.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So wird als zulässige Dachform auch das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 22°-48° möglich sein.

Darüber hinaus gelten weiterhin die Gestalterischen Festsetzungen bzgl. Außenwände, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Zufahrten, Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände und zur Ordnungswidrigkeit aus der Ursprungssatzung (Pkte. 2 bis 8 der Baugestalterischen Festsetzungen).

### 6. **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 über die vorhandene Straße „Am Wallensteingraben“ gewährleistet. Notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

Der Kurvenbereich der Straße „Am Wallensteingraben“ ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über den Verkehrsgrün-Randstreifen der Straße. Der Randstreifen, in dem sich vorhandene Leitungen mit ihren Schutzstreifen befinden, wird mit Rasen begrünt und ist als Verkehrsgrün festgesetzt. Eine Überführung der Leitungen und der leitungsgebundenen Schutzstreifen ist möglich. Die Ausführung der Zufahrten in diesem Bereich ist zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen im Rahmen der Anschlussgestattung abzustimmen.

### 7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### **Wasserversorgung**

##### **° Trinkwasserversorgung**

Dorf Mecklenburg wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt.

In der Straße „Am Wallensteingraben“ befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (DN 150 PVC), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

##### **° Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus einer vorhandenen Löschwasserentnahmestelle der örtlichen Feuerwehr am Wallensteingraben sichergestellt werden. Das Änderungsgebiet befindet sich unweit der Entnahmestelle. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

## **Abwasserentsorgung**

### ° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Dorf Mecklenburg ein zentrales Abwassernetz. Das Abwasser des Ortes wird zur Aufbereitung in die zentrale Kläranlage des Ortes gefördert. Für den Bereich besteht ein Grundstücksanschlusskanal (Höhe Flurstück 79/8) an den im östlichen Straßengrundstück vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

### ° **Niederschlagswasserableitung**

Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie des Baufeldes WA 2 im Änderungsbereich wird über ein verlegtes Leitungsnetz erfasst und in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

## **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.

## 8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

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

Auf dem überplanten Bereich befand sich eine ehemalige MINOL- Tankstelle, die im Juni 2002 laut Abschlussbericht eines beauftragten Ingenieurbüros ordnungsgemäß zurückgebaut wurde.

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

### **Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

### **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 teeröhlhaltigen 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.

### **Bodenaushub**

Bei Abfuhr von Aushubmaterial bestehen aufgrund bekannter Auffüllungen bis teilweise über 4 m unter OK Terrain sowie gewerblicher Vornutzung, späterer Nutzung als Lagerplatz und LKW-Abstellplatz Deklarationspflichten nach LAGA M20. Unterschiedliche Aushubchargen sollen getrennt gehalten werden. Dies sind zum Beispiel mögliche nutzungsbedingt kontaminierte Oberflächen mit ca. 10-30 cm Mächtigkeit, Oberflächenbefestigungen mit Recyclingmaterial, im Jahr 2002 eingebaute ca. 1.650 cbm Füllboden, ältere Auffüllungen oder gewachsener Boden (siehe auch unter Bodenschutz). Es kann geprüft werden, den Untersuchungsaufwand einzelner Chargen hinsichtlich der Anzahl von Parametern und Laborproben zu reduzieren. (Siehe dazu Merkblatt "Boden- und Bauschutthaufwerke - Beprobung, Untersuchung und Bewertung" des LfU Bayern, 2016)

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

### **Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Im Planungsgebiet ist eine sanierte Altlast bekannt. Auf dem überplanten Bereich des vorgesehenen B-Planes befand sich eine ehemalige MINOL - Tankstelle, deren unterirdische Teile im Juni 2002 zurückgebaut wurden. Das Ingenieurbüro Dr. Harms Consult Rostock war für die Fachbegleitung der sanierungsbedingt notwendigen Maßnahmen sowie für die Kontrolle der abfallrechtlichen Dokumentation und die Erarbeitung des Abschlussberichtes beauftragt. Ausführungsbetrieb war die Firma Jacobs Possehl Umweltschutz GmbH Rostock. Dem Fachdienst Umwelt liegt der Bericht vom Ingenieurbüro Dr. Harms Consult zur Gefahrenabwehr und Entsorgung vom 25.09.2002 für die ehemalige MINOL - Tankstelle in Dorf Mecklenburg vor. Dem Amt Dorf Mecklenburg liegt ebenfalls eine Ausfertigung dieses Abschlussberichts vor. Die Sanierung erfolgte durch Bodenaustausch bis ca. 2 m teilweise bis ca. 3,5 m (in Teilen 4 m) unter GOK. Laut Bericht kann eingeschätzt werden, dass die Rückbaumaßnahme der Zapfsäulen, unterirdischer Tanks sowie kontaminierter Bodenmaterialien ordnungsgemäß stattgefunden hat und die Sanierungszielwerte von  $\leq 600 \text{ mg / kg TS MKW}$  sowie  $\leq 5 \text{ mg/kg TS BTEX}$  weitgehend deutlich unterschritten wurden. Teilweise waren MKW Gerüche noch organoleptisch erkennbar. Überschreitungen des Sanierungszielwertes wurden jedoch nicht festgestellt. Bei einer Sohlbeprobung wurden charakteristische Sandeinlagerungen festgestellt, die z.T. aufgrund ihrer Kapillarwirkung MKW-haltig waren. Aufgrund dieser Tatsache ist damit zu rechnen, dass sich kleinere Mengen an MKW über diese Kapillaren horizontal (ggf. auch vertikal) auf dem Standort bewegen. Im Falle von Tiefbauarbeiten können diese angetroffen werden.

Es wird nicht angenommen, dass davon Gefahren ausgehen, lediglich ein spezifischer Geruch ist zu erwarten. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auch bislang unbekannte MKW-Hotspots sind nicht ausgeschlossen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. markante Gerüche des Bodens auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren.

### **Bodenschutz**

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

### **Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger

Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### 9. Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

#### 10. Gewässerschutz

Der Bereich der Satzung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Dorf Mecklenburg. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.09.2005 zu beachten. Verboten sind unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und Erdwärmesonden. 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. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren 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 werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:  
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister