

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2019-1634 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 19.09.2019 Einreicher: Bürgermeister
<b>Beschluss über die Aufstellung und den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 " Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow " der Gemeinde Dorf Mecklenburg- im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	22.10.2019
Gremium	
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow “ zu ändern ( 6. Änderung ).  
**Planungsziel** ist, die un bebauten Flächen des B- Planes, zwischen der nördlichen Grenze des im Rahmen der 5. Änderung geplanten Wohngebietes bis zur Bundesautobahn A 20, als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

### **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. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden, dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt. Mit der 5. Änderung werden derzeit die Voraussetzungen geschaffen, die un bebauten Gewerbe- und Mischbauflächen des Bebauungsplanes zu erschließen und als Wohngebiet zu entwickeln. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Da nicht alle Flächen von der Überplanung erfasst werden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung des Planungszieles der Gemeinde, die bauliche Entwicklung des B- Planes nunmehr zum Abschluss bringen zu wollen, sollen die Restflächen im Zuge einer 6. Änderung so überplant werden, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB A 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, siehe Übersichtsplan.

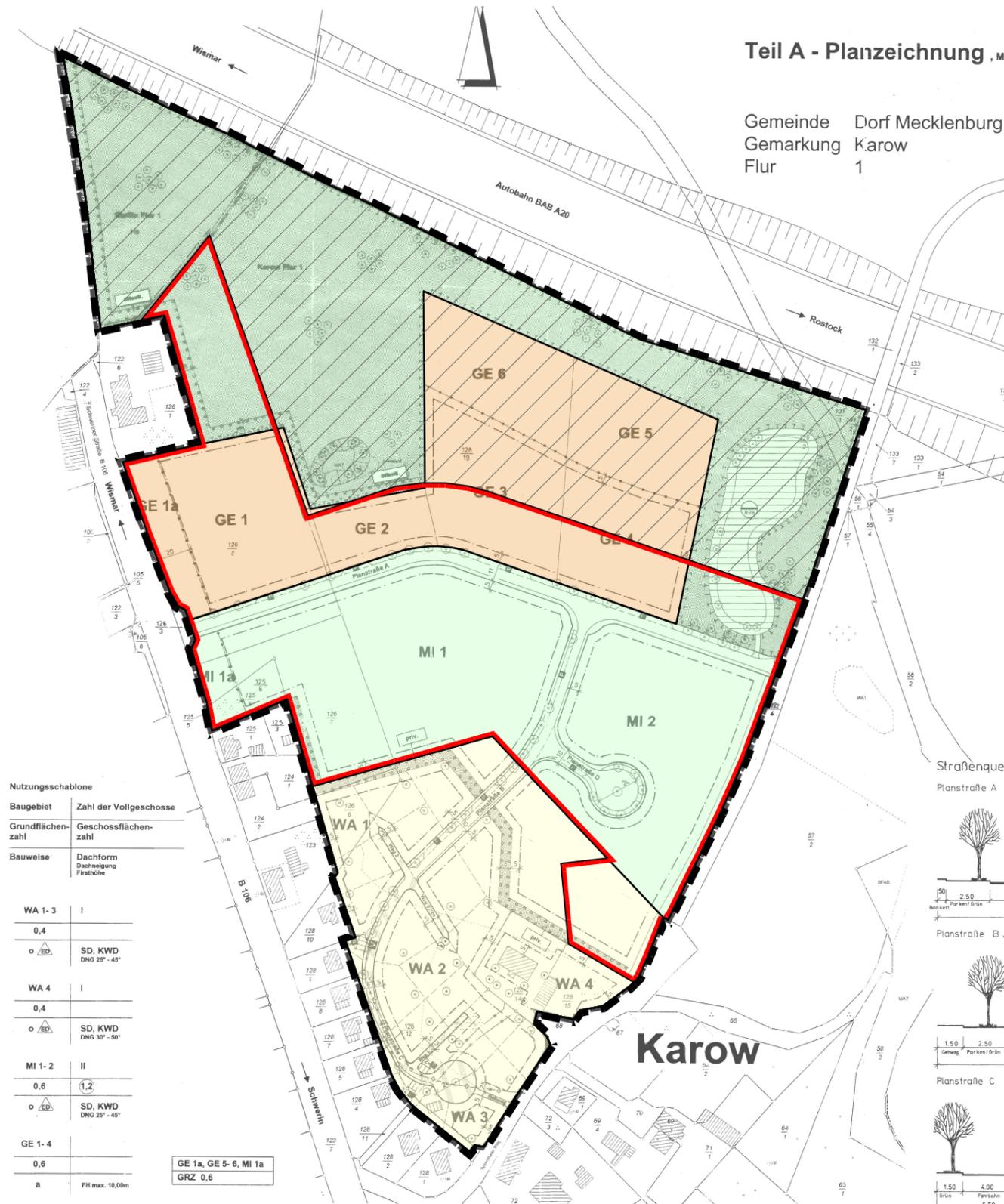
### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Anlage/n:**

Übersichtsplan, Planentwurf, 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	

# Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"



**1. Änderung** – rechtskräftig seit 24.02.2016  
Allgemeines Wohngebiet WA

**4. Änderung** – rechtskräftig seit 21.12.2016  
Allgemeines Wohngebiet WA

**2. Änderung** – rechtskräftig seit 26.09.2012  
Die 2. Änderung betrifft die Umwandlung der gewerblichen Bauflächen GE 1a, GE 1 - GE 6 in ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage.

**3. Änderung** – nicht rechtskräftig  
Die 3. Änderung betrifft die Umwandlung der Mischgebiete MI 1a, MI 1 und MI 2 in ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage.

**5. Änderung** – in Planung  
Überplanung der Änderungsbereiche 2. und 3. in Wohngebiet

**6. Änderung** – in Planung  
Überplanung von Restbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft

 Geltungsbereich der Ursprungsplanung  
rechtskräftig seit 02.12.2004

 1. Änderung / 4. Änderung

 2. Änderung

 3. Änderung

 5. Änderung

 6. Änderung

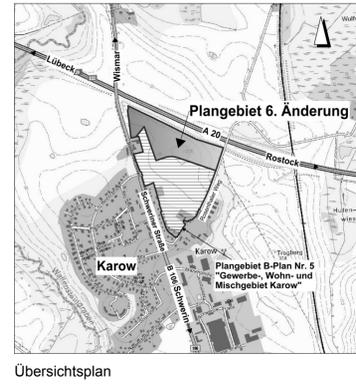
**Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche**

# SATZUNG DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Gemarkung Karow / Steffin  
Flur 1 / 1



## Planzeichenerklärung

- | Planzeichen                               | Erläuterung  | Rechtsgrundlagen                 |
|---|--|----------------------------------|
| <b>I. Festsetzungen</b>                   |  |                                  |
|   | Flächen für die Landwirtschaft   | § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB     |
|   | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen   | § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB     |
|   | Unterirdische Leitungen hier: Gashochdruckleitung  |                                  |
|   | Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                           | § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB |
|   | Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes  |                                  |
|   | Biotop   |                                  |
|   | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Schutzstreifen für Biotop |                                  |
| <b>Sonstige Planzeichen:</b>              |  |                                  |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes  | § 9 (7) BauGB                    |
|   | Stadterhaltung und Denkmalschutz   | § 9 (6) BauGB                    |
|   | Bodendenkmal   |                                  |
| <b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b> |  |                                  |
|   | Flur- bzw. Gemarkungsgrenze  |                                  |
|   | Flurstücksgrenze   |                                  |
|   | z.B. Nummer des Flurstückes  |                                  |
|   | Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76   |                                  |
|   | Böschung   |                                  |
|   | vorhandene Gebäude und baul. Anlagen   |                                  |
|   | Einfriedung  |                                  |
|   | Baum Bestand   |                                  |
|   | Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m   |                                  |
|   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes  |                                  |
|   | gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V   |                                  |

**PLANGRUNDLAGE**  
Vermessung des Vermessungsbüros Bauer + Siwek  
Lagesystem: Gauss-Krüger  
Höhensystem: HN 76

## Teil B – Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB**  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zulässig. Der Begriff Landwirtschaft definiert sich nach § 201 BauGB.
- 2.0 Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB**  
Eine Bebauung innerhalb der Anbauverbotszone der BAB nach FStrG gemessen von der äußersten Fahrbahnkante der BAB ist nur mit Zustimmung des zuständigen Landesamtes für Straßenbau und Verkehr zulässig.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**  
**Biotopschutz**  
Das im Plangebiet vorhandene nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop an der südlichen Grenze des Plangebietes ist zu erhalten und gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

## Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**  
Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
- Verhalten bei Zufallsfunden:**  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauauftragten 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.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. 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.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.

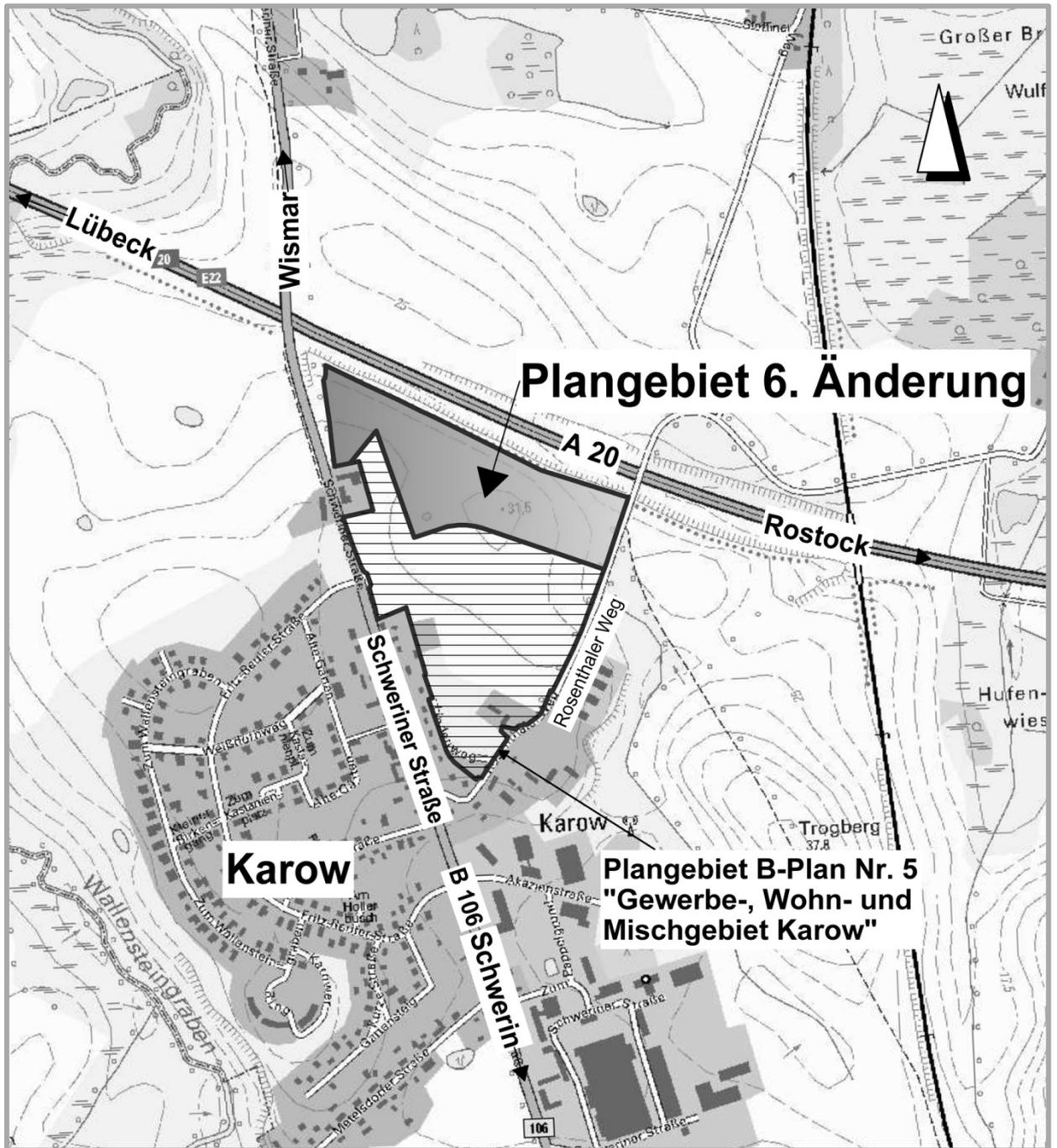
## Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

- Präambel**  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie  
• 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVVOBl. M-V S. 221, 228)  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVVOBl. M-V 2011, S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow", Gemarkung Karow, Flur 1, Flurstücke Nr. 127/4, 128/26 (teilw.), 129/2, 131/1 und 131/2 sowie Gemarkung Steffin, Flur 1, Flurstücke 119/2 und 120/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:		
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf über die 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Der Entwurf über die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen einsehbar sind • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> .	Der Bürgermeister
6	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 abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
8	Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	Der Bürgermeister
9	Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wird hiermit ausgeteilt.	Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die 6. Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de">http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.	Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
**Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**



**Gemeinde Dorf Mecklenburg**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5**

**„Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG .....	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	2
3.	GELTUNGSBEREICH .....	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	3
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....	3
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM) .....	3
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG .....	4
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....	4
4.2.2	HISTORIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „GEWERBE-, WOHN- UND MISCHGEBIET KAROW“ .....	4
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	4
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
5.2	FLÄCHENBILANZ.....	5
6.	ERSCHLIEßUNG.....	5
6.1	PLANGEBIETZUFAHRT.....	5
6.2	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN .....	5
6.2.1	GAS-HOCHDRUCKLEITUNG .....	5
7.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	6
7.1	TRINKWASSERSCHUTZ .....	6
7.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	6
8.	BODENSCHUTZ UND ABFALL .....	6
8.1	BODENSCHUTZ .....	6
8.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ .....	7
8.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	7
9.	DENKMALSCHUTZ .....	7
9.1	BAUDENKMALE .....	7
9.2	BODENDENKMALE .....	7
10.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN .....	8

### Teil II

ANLAGE 1	Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche	vom 16.08.2019
ANLAGE 2	Gasversorgung Wismar Land GmbH - Merkblatt "Schutz von Versorgungs- anlagen bei Bauarbeiten"	

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

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. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden, dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt. Mit der 5. Änderung werden derzeit die Voraussetzungen geschaffen, die unbebauten Gewerbe- und Mischbauflächen des Bebauungsplanes zu erschließen und als Wohngebiet zu entwickeln. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Da nicht alle Flächen von der Überplanung erfasst werden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung des Planungszieles der Gemeinde, die bauliche Entwicklung des Bebauungsplanes nunmehr zum Abschluss bringen zu wollen, sollen die Restflächen im Zuge einer 6. Änderung so überplant werden, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB A 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird,

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt daher, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ zu ändern und mit der 6. Änderung die unbebauten Flächen des Bebauungsplanes, zwischen der nördlichen Grenze des im Rahmen der 5. Änderung geplanten Wohngebietes bis zur Bundesautobahn A 20, als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen. Mit dieser 6. Änderung wird die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen.

## 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 Gesetzes 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; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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	127/4, 128/26 (teilw.), 129/2, 131/1 und 131/2
Gemarkung	Steffin
Flur	1
Flurstücke	119/2 und 120/2

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : durch die Bundesautobahn A 20
- Im Osten : durch den Rosenthaler Weg
- Im Süden : durch Grün- und Wohnbauflächen entspr. der 5. Änderung
- Im Westen : durch Grünflächen entlang der 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 WM folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

##### 3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

- (3) In den Tourismusedwicklungsräumen 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.

#### 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 Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn und der damit verbundenen Lärmbelastungen keine Eignung für eine Wohnbauflächenentwicklung bietet. Zudem kann mit der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geplanten Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde der Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung gedeckt werden.

## 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.

Durch die Rücknahme der Bauflächen und durch die Festsetzung der Flächennutzung für die Landwirtschaft wird dem Programmpunkt des RREP WM Rechnung getragen.

## 4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

### 4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Gewerbegebiet aus.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Zuge der 4. Änderung des FNP entsprechend den Festsetzungen der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. und 6. 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.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so gefasst, dass er lückenlos an den Geltungsbereich der 1. Änderung anschließt und Teilbereiche der 2. Änderung umfasst. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt.

Da die 3. Änderung nicht rechtskräftig geworden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung der Planungsziele überplant die Gemeinde diesen Bereich im Zuge einer 6. Änderung so, dass die Bauflächen entfallen und das Areal insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

Ein Übersichtsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt.

## 5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zulässig. Der Begriff Landwirtschaft definiert sich nach § 201 BauGB wie folgt:

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt

werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsofstanbau, der Weinbau und die berufsmäßige Imkerei. Die berufsmäßige Binnenfischerei ist im konkreten Fall nicht planungsrelevant.

#### Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Da die landwirtschaftliche Nutzung eine Bebauung im Sinne der Landwirtschaft nicht grundsätzlich ausschließt, sind die Beschränkungen in der Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn wie folgt zu beachten:

Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entscheidet die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall über Ausnahmen von dem Anbauverbot.

## 5.2 FLÄCHENBILANZ

<u>Nr.</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
1.	Fläche für die Landwirtschaft	51.799,0	96,70
2.	Biotop einschl 7,00 m Schutzstreifen	1.770,8	3,30
	Gesamtfläche des Plangebietes	53.570,2	100,00

## 6. ERSCHLIEßUNG

### 6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene Ackerzufahrt von der Schweriner Straße – B 106 aus.

### 6.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Außer einer vorhandenen Gas-Hochdruckleitung sind dem Planungsträger keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet bekannt.

#### 6.2.1 GAS-HOCHDRUCKLEITUNG

Über das nordöstliche Plangebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Diese ist im Plan gekennzeichnet. Zum Schutz der vorhandenen Leitungen sowie der mitverlegten Information- und Steuerkabel der Gasversorgung Wismar Land GmbH sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung und Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen einzuhalten.
- Es sind keine Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich zulässig.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen und Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen und Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn eventueller Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen, Änderungen und Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet werden.

Hierzu siehe auch Anlage 6 „Merkblatt - Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH“.

## **7. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **7.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

### **7.2 GEWÄSSERSCHUTZ**

#### Allgemeine Hinweise:

Eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind 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.

Prüfpflichtige Anlagen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

## **8. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

### **8.1 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 und § 7 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, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

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

## **8.2 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.

## **8.3 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **9. DENKMALSCHUTZ**

### **9.1 BAUDENKMALE**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

### **9.2 BODENDENKMALE**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bekannte Bodendenkmale durch die Planung betroffen. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn eventueller Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 10. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, die zu beachten sind. Vermessungsmarken sind nach §26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen Landes Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.

Werden Festpunkte durch ein eventuelles Bauvorhaben gefährdet, ist rechtzeitig vor Baubeginn (4 Wochen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim zuständigen Amt zu stellen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind ebenfalls 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 : .....

Ausgefertigt am: .....

.....  
Der Bürgermeister