

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2019-1265 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 19.11.2019 Einreicher: Bürgermeisterin	
Stellungnahme zum Entwurf zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" zum Entwurf zur 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" und zum Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg - im Zusammenhang mit der 5. und 6. Änderung des B- Planes Nr. 5 der Gemeinde Dorf Mecklenburg		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	04.12.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	17.12.2019	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz stimmt den Entwürfen zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ der Gemeinde Dorf Mecklenburg zu. Gleichzeitig wird dem Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Zusammenhang mit der 5. und 6. Änderung steht, zugestimmt. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 5. Änderung werden 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 B- Planes nunmehr zum Abschluss bringen zu wollen, werden die Restflächen im Zuge einer 6. Änderung so überplant, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB A 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dorf Mecklenburg im Parallelverfahren geändert (4. Änderung).

Finanzielle Auswirkungen:

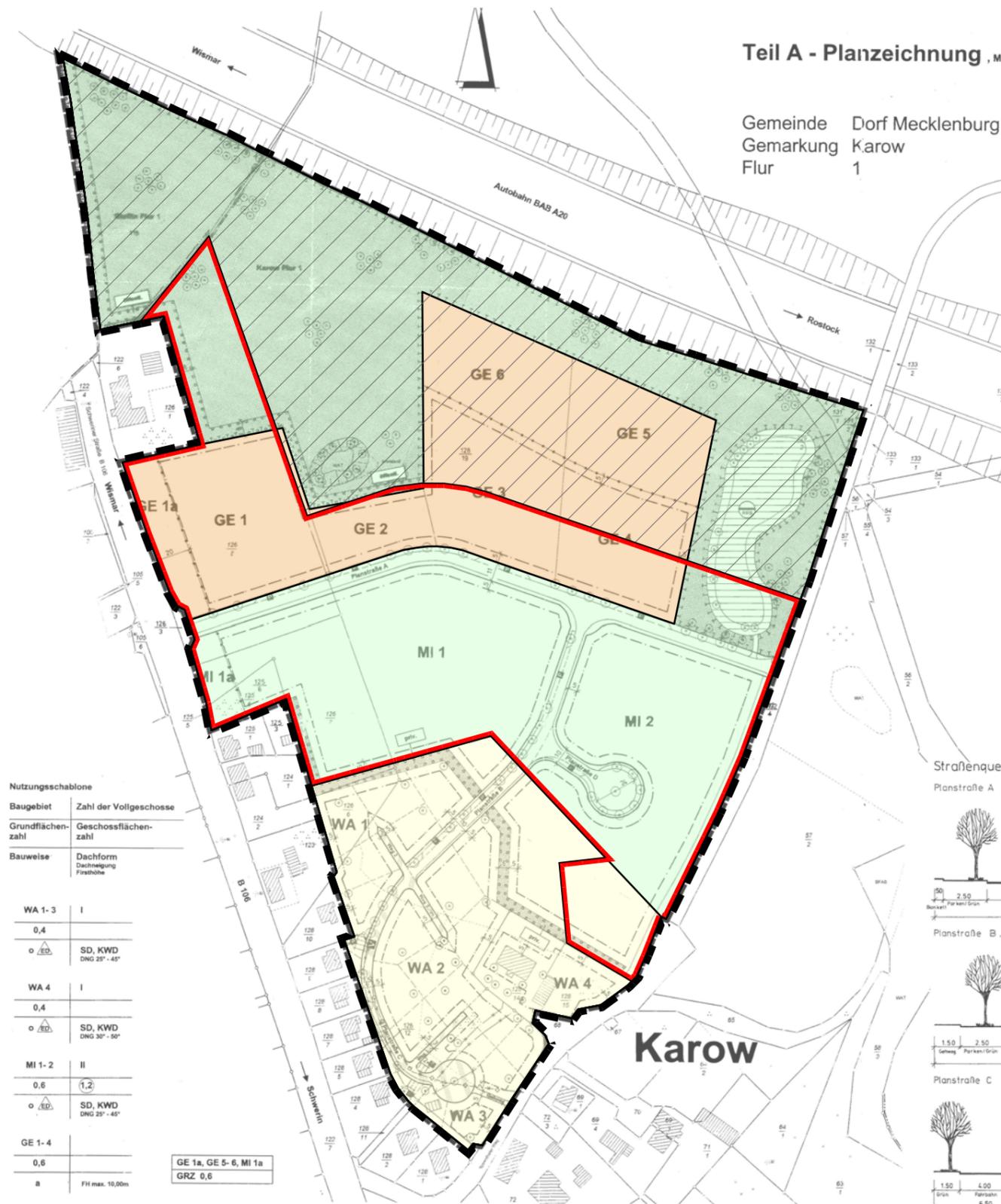
keine

Anlage/n:

Auszug Entwurf und Begründung 5. Änderung, 6. Änderung, 4. Änderung F-Plan

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

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg 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.

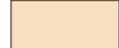
3. Änderung – nicht rechtskräftig
Die 3. Änderung betrifft die Umwandlung der Mischgebiete MI 1a, MI 1 und MI 2 in ein Sondergebiet (SO) zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage.

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

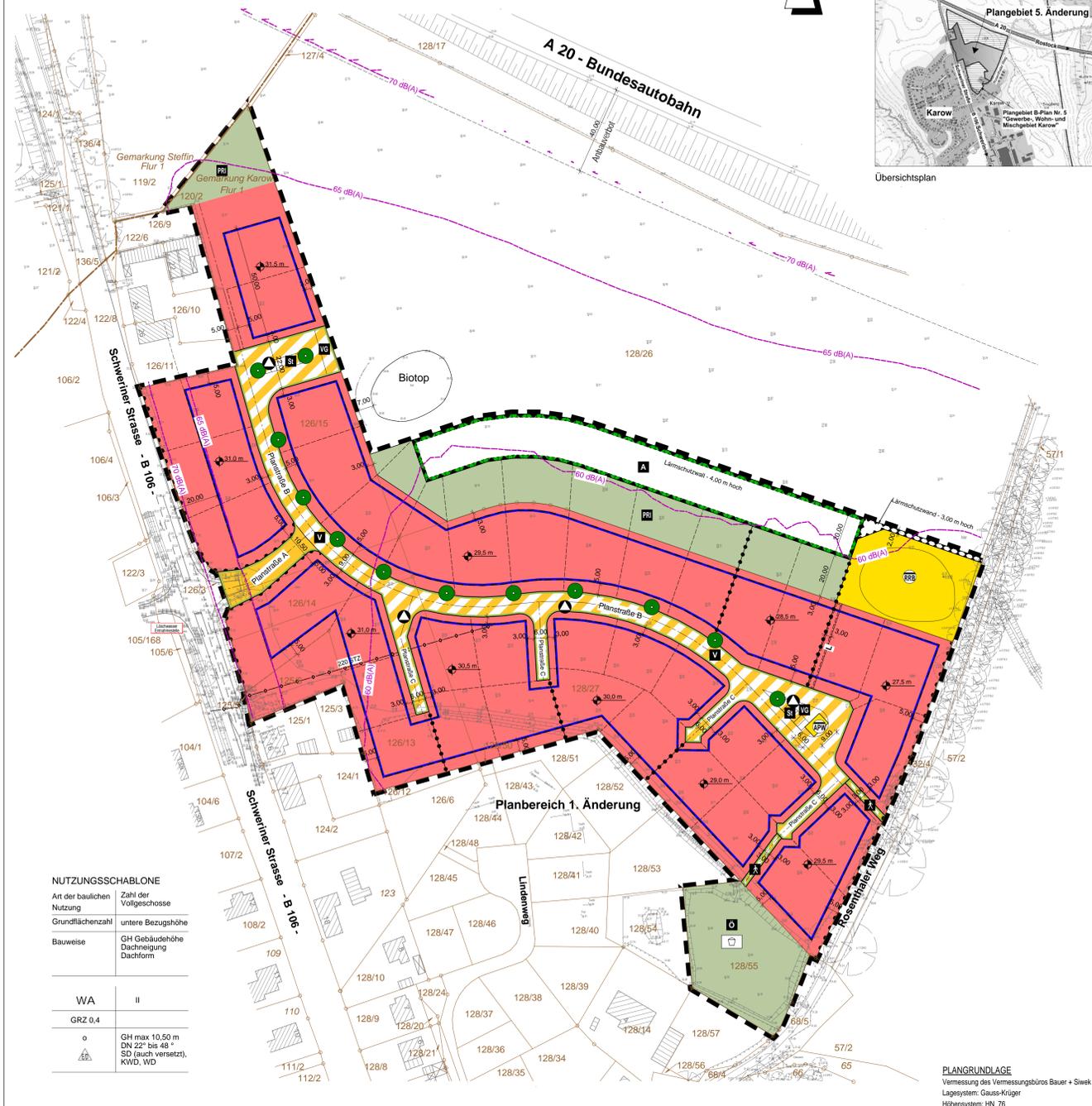
 5. Änderung

 6. Änderung

Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche

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

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000
Gemeinde Dorf Mecklenburg
Gemarkung Karow
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 19 (2) Nr. 1 BauVO
GH max	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 19 (2) Nr. 3 BauVO § 19 (2) Nr. 4 BauVO
SD	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
WD, KWD	Satteldach, auch versetzt	
DN	Walmdach, Krüppelwalmdach	
Bauweise, Baugrenzen	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauVO § 22 (2) BauVO
Baugrenze		§ 22 (1) BauVO
Verkehrsf lächen		
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsf lächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und § 1) BauGB
V	Verkehrsbenutzter Bereich	
A	Fuß- und Radweg	
St	PKW-Stellplätze (öffentlich)	
VG	Verkehrsgrün	
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Flächen für Ver- und Entsorgung	Abwasser her: RPB - Abwasserpumpwerk RRB - Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 1) BauGB
Abfall	her: Stellplatz für Abfallbehälter in öffentl. Verkehrsfläche	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung	Unterirdische Leitung her: Regenwasserleitung StC 200	§ 9 (1) Nr. 13 und § 1) BauGB
Grünflächen	Öffentlich Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 und § 1) BauGB
S	Spielplatz	
Pr	Private Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 21 und § 1) BauGB
A	Kompensations- und Ausgleichsfläche	
•••••	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gürteln des Zweckverbandes Wismar	§ 9 (1) Nr. 21 und § 1) BauGB
L	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall/Lärmschutzwand	§ 9 (1) Nr. 24 und § 1) BauVO
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1) BauVO
II. Darstellung ohne Normcharakter	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
---	Flurstücksgrenze	
z.B. 128/27	Nummer des Flurstückes	
•••••	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76	
▨	Böschung	
▨	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
○	Einfriedung	
•	Baum Bestand	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
---	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
---	Löschwasserentnahmestelle	
---	Maßgeblicher Außenlärmpiegel La in dB(A)	

PLANGRUNDLAGE
Vermessung des Vermessungsbüros Bauer + Siviek
Lage-system: Gauss-Krüger
Höhen-system: HN 76

Teil B - Text

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugeteil gemäß § 1 Abs. 3 BauVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei Wohnungen beschränkt.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauVO
Nicht zulässig sind
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
• Anlagen für Verwertungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
• Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
• Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) BauVO
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
• bei Walmdach- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschindel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauVO
Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C und der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauVO
Ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C die Errichtung von Garagen nicht zulässig. Carports dürfen generell nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.

4. Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Innerhalb der Grundflächen ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnnutzung auf dem Hauptwohngrundstück dienen, bis maximal 10 % der privaten Grundfläche zulässig.

5. Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken mit Vorlauf in den Rosenthaler Bach abzulassen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und § 1) BauGB
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" - Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2016, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2016-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpiegel sind der Planurkunde zu entnehmen.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpiegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
Bei Wohnungen sind die dem Schläfen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspiegel ≥ 45 dB(A) rasch verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schalldämmte Lüftungssysteme).
Zum Schutz vor bleibenden Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der B 106 ist die Nutzung der Grundstücksflächen zwischen der Schweiner Straße/B106 und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht als Außenbereich nicht zulässig. Zu den Außenbereichen zählen insbesondere Terrassen, Balkone und in ähnlicher Bauweise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Anlage einer Feldhecke
An der nördlichen Flurgrenze ist auf einer Länge von ca. 210 m eine 20 m breite Feldheckenpflanzung mit heimischen Überhäutern vorzunehmen.
Folgende Gehölzarten, -qualitäten und -anteile sind zu verwenden:
Straucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

• Schlehe (Prunus spinosa)	18 %
• Hasel (Corylus avellana)	18 %
• Hundrose (Rosa canina)	9 %
• Weißdorn (Crataegus monogyna)	9 %
• Brombeere (Rubus fruticosus)	12 %
• Himbeere (Rubus idaeus)	12 %
• Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	6 %

Heister, Qualität 150/175, 2x verpflanzt, Wurzelware

• Weißbuche (Carpinus betulus)	3 %
• Feldahorn (Acer campestre)	3 %
• Stieleiche (Quercus robur)	3 %
• Waldspeier (Malus sylvestris)	6 %

Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltausschusses.

1.2 Baupflanzungen
Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 12 Einzelbäume - Feldahorn (Acer campestre) - zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammdurchmesser, 3 x verpflanzt
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltausschusses.
Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 5.500 m² KfA.

1.3 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

2.0 Vorranglicher Artenschutz

2.1 Baueingriff zugunsten Gehölzbrüter: (Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschädigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

2.2 Baueingriff zugunsten Bodenbrüter (Feldlerche, Braurkeithen, Goldammer, Grausammer, Schafstelze, Steigitz, Feldschwirl)
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.07. Bauarbeiten sind nur dann genehmigt, wenn die Baueingriffsmäßigkeit (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 10.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgewölbe) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Fassaden
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
• Schotmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
• für Vordächer sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Alu bzw. Glas/Metall zulässig
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Melkopt 60° (z.B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.Ä.)

3.0 Nebenanlagen
Glas- oder Oberblech außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidekabine unterzubringen.
Minibehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzraster zu umschließen.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinste Plattenabläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze - 1,20 m

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Textliche Hinweise
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 41.254 m² KfA.
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 35.754 m² KfA erfolgt durch Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökotopten in der betroffenen Landschaftszone Ostseeküsteland.
Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Bodendenkmal
Vorhalten der Zufahrtsfunde:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die urtümliche Denkmalbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten/Abfall/Bodenschutz
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberböden, Verdichtung oder Erosion hervorufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbegleitendienstes.
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baubeständen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwehrtverträgliche Altlastensorgung vorbereitet werden.

Einschneidung von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt - Am Wehberg 17 - 23 972 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

Präambel
Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...05.06.2018...
• 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. 3796)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 96), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1077) geändert worden ist
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...folgende Satzung der Gemeinde Dorf Mecklenburg über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow", Gemarkung Karow, Flur 1, Flurstücke Nr. 128/13, 128/14, 128/15, 128/16 (teilw.), 128/20 und 128/25 beauftragt und Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

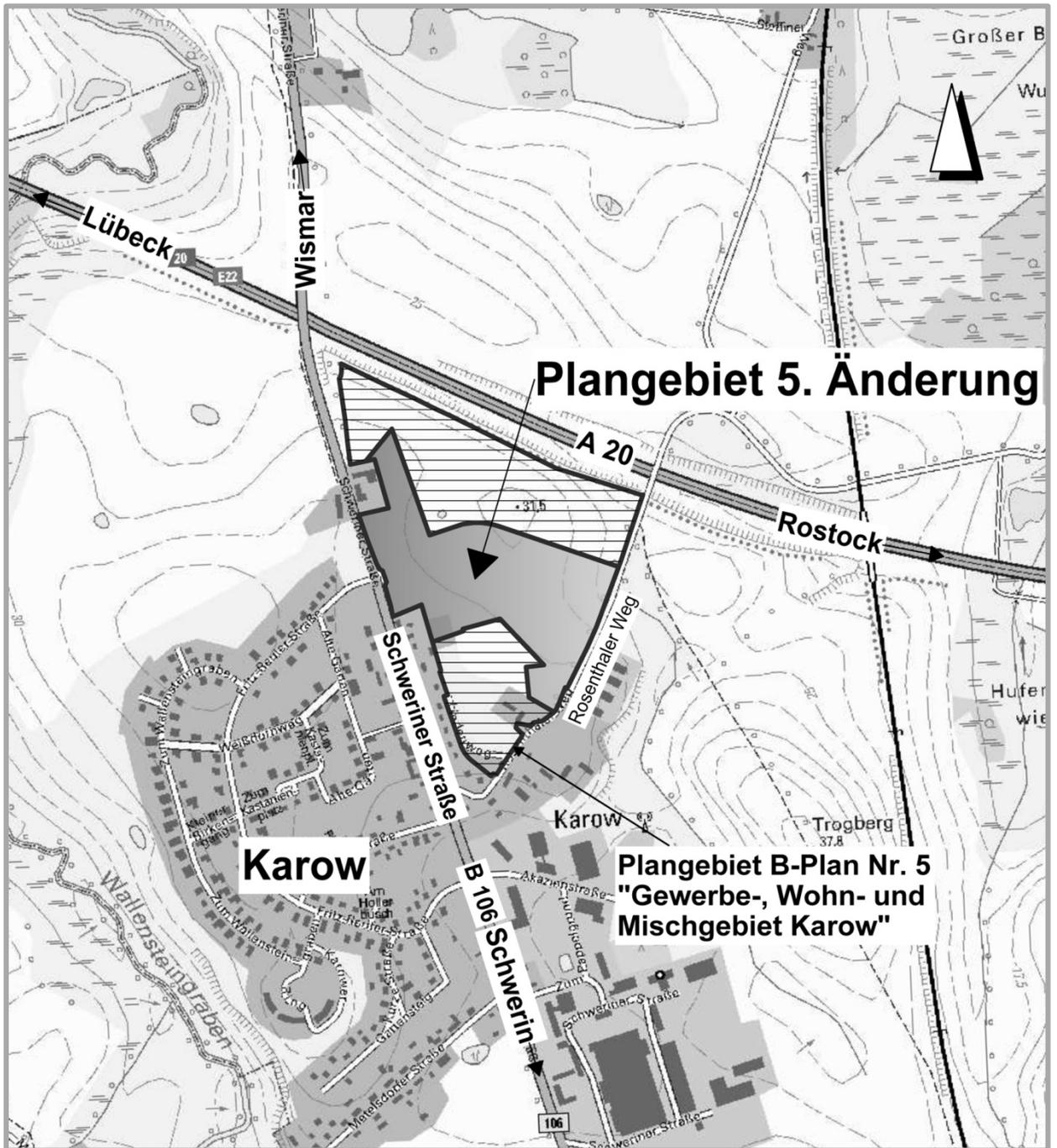
Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...05.06.2018...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...07.11.2018... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen worden. Der von der Gemeindevertretung am ...16.10.2018... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...06.12.2018... bis zum ...07.01.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...07.11.2018... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...22.10.2019... den Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	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
7	Der Entwurf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt, 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 • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können am ... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	Der Bürgermeister
8	Der kassensmäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legittimen Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben, das eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.	Der Bürgermeister
9	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
10	Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die 5. Änderung der Bebauungsplanung 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 ... öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der § 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 Abweigung sowie auf die Rechtsgründe (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erstattungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow"

Entwurf Stand 22.10.2019

HB = 650 / 1200 (0,78m)



Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5

„Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM)	4
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	5
4.2.2	HISTORIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „GEWERBE-, WOHN- UND MISCHGEBIET KAROW“ ..	5
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	7
5.1.5	GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG	7
5.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG	8
5.1.8	FLÄCHENBILANZ	8
5.1.9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
6.1	PLANGEBIETSZUFAHRT.....	9
6.2	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH.....	10
6.3	RUHENDER VERKEHR.....	10
6.4	VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES	10
7.	VER- UND ENTSORGUNG	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	11
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	11
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	12
7.4	GASVERSORGUNG	12
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG	13
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
9.	GEWÄSSERSCHUTZ	14
9.1	TRINKWASSERSCHUTZ	14
9.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	14

10.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	14
10.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ	14
10.2	IMMISSIONSSCHUTZ	14
11.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	15
11.1	BODENSCHUTZ	15
11.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	15
11.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	16
11.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	16
11.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN.....	16
12.	DENKMALSCHUTZ	17
12.1	BAUDENKMALE	17
12.2	BODENDENKMALE	17
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....	17

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 03.09.2019
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom 03.09.2019
ANLAGE 3	Schalltechnische Untersuchung	vom August 2019
ANLAGE 4	Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche	vom 16.08.2019
ANLAGE 5	Gasversorgung Wismar Land GmbH - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"	

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des 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	126/13, 126/14, 126/15, 128/26 (teilw.), 128/27 und 128/55

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha und wird wie folgt begrenzt:

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

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Dorf Mecklenburg dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP WM folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

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

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

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

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

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

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

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

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

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

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

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

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

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

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

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 wird die Gemeinde

diesen Bereich im Zuge einer 6. Änderung so überplanen, dass die Bauflächen entfallen und das Areal insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.
Ein Übersichtsplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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

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

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

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich Wohngrundstücke des Ortsteils Karow. Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich und erfüllt somit nicht die erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Unternehmen mit erhöhtem Zielverkehr wie er durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiger Gewerbebetriebe hervorgerufen wird. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben begründet sich auch aus dem Planungsziel der Gemeinde, das Wohngebiet für die Bedarfsabdeckung an Grundstücken für eine Eigenheimbebauung vorzuhalten. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe entfällt auch die Zulässigkeit der Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen im Plangebiet.

Karow ist ein Ortsteil der Gemeinde Dorf Mecklenburg. In Dorf Mecklenburg konzentrieren sich die Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde, eine Dezentralisierung der Verwaltung ist nicht beabsichtigt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung werden für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die möglichen Dachformen im Plan festgesetzt. Entsprechend des Bedarfes künftiger Bauherren, Eigenheime in modernen Baustil errichten zu können

(Stadt villen), werden für das geplante Wohngebiet II Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf das übliche Maß eines freistehenden Einzelhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, wird gewährleistet, dass sich das neue Wohngebiet in die Umgebungsbebauung harmonisch einfügt.

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

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im Wesentlichen am Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung orientiert festgesetzt

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen sind wie folgt definiert:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, hier die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN 76. Dem natürlichen Gefälle des Geländes Rechnung tragend werden die Baufelder in Bereiche unterteilt, für die jeweils eine am Gelände orientierte untere Bezugshöhe festgesetzt wird.

Die Gebäudehöhe ist die Höhenlage der obersten Begrenzungskante, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der obersten Begrenzungskante maßgeblich, also

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

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßengrenzen der Planstraßen A, B und C die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

Carports dürfen generell nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m zur Straßengrenze errichtet werden.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG

Nord bis nordöstlich schließt sich an die Wohngebietsfläche eine private 20 m breite Grünfläche an, die den Grundstücken zugeordnet wird und im weiten Sinne der gärtnerischen Nutzung sowie als Freizeit- und Erholungsareal für die Grundstückseigentümer vorbehalten bleibt. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnnutzung auf dem Hauptwohngrundstück dienen, zulässig. Dazu zählen z.B. Freisitze, Kinderspielgeräte, Wege sowie mobile Spielanlagen. Die Zulässigkeit der Nutzung durch bauliche Anlage ist dabei auf 10 % der privaten Grünfläche beschränkt.

Die im Anschluss festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche zur Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe.

Im südöstlichen Planbereich wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche ist ein Spielplatz für den örtlichen Bedarf vorgesehen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes werde einseitig entlang der Wohngebietsstraße (Planstraße B) Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine erschließungsbedingte lagemäßige Verschiebung der Pflanzstandorte bis zu 4,00 m ist zulässig.

5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

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

5.1.8 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	38.713,0	64,89
2.	Verkehrsflächen	6.416,1	10,75
3.	Geh- und Radweg	153,2	0,26
4.	Private Grünfläche	5.313,5	8,91
5.	Lärmschutzwall und Kompensations- und Ausgleichsfläche	4.159,8	6,97
6.	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	2.596,6	4,35
7.	Fläche für Ver- und Entsorgung	2.151,9	3,61
8.	Immissionsschutz (Schallschutzwand)	152,5	0,26
Gesamtfläche des Plangebietes		59.656,6	100,00

5.1.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dächer

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil bzw. Stadtvillen, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

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

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

Fassaden

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

Nebenanlagen

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

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

Einfriedungen

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

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet wird direkt von der Bundesstraße B 106, der Schweriner Straße, erschlossen. Ein entsprechender Anschluss wurde bereits vor Jahren ausgebaut. Dort schließt die Zufahrt (Planstraße A) zum Wohngebiet an. Die weitere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die Planstraße B, die beidseitig in einer Wendeanlage endet.

Einige Grundstücke werden über Stichstraßen (Planstraßen C) erschlossen. Planungsgrundsatz der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist, den Rosenthaler Weg von jeglicher Belastung freizuhalten. Daher erfolgt keine Straßenverbindung zum Rosenthaler Weg. Um auch eventuelle Grundstückszufahrten über den Rosenthaler Weg auszuschließen, werden Zu- und Abfahrten entlang des Rosenthaler Weges ausgeschlossen.

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

6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Der bereits vorhandene Knotenpunkt an der B 106 gewährleistet in seiner Ausbaubreite eine den Normen entsprechende Anbindung der Wohngebietsstraße über die Planstraße A. Unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit werden eine Zufahrt von der Bundesstraße und der Planstraße A auf die Grundstücke im Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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

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

6.3 RUHENDER VERKEHR

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

6.4 VERKEHRSPANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplanten Anliegerstraßen A und B ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen.

Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.

Die geplanten Wendeanlagen müssen den Richtlinien der RAST 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass es durch die geplanten PKW-Stellplätze nicht zu einer Beeinträchtigung der Abfallsammelfahrzeuge kommt (z.B. falsch abgestellte Fahrzeuge). Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlagen zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG- MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Für das Gebiet der 2. Änderung bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar. Der erste Anschlusspunkt befindet sich im Rosenthaler Weg, Höhe Flurstück 128/57, an die dortige Versorgungsleitung d 125 x 11,4 PE. Der Zweite Anschlusspunkt liegt in Höhe der geplanten Zufahrt zum Wohngebiet an der B 106 (Planstraße A). Hier wurde im Zuge einer Investitionsmaßnahme bereits eine Trinkwasserleitung PE SLM 125x 11,4 vorverlegt.

Der Zweckverband Wismar empfiehlt die Erschließung als Ringleitung über die Planstraße A und B auszubilden.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

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.

Im Ergebnis einer technischen Vorabstimmung mit dem Zweckverband Wismar wurden zwei Varianten der Schmutzwasserableitung vorgeschlagen.

VARIANTE A sieht eine generelle Verlegung von Freigefälleleitungen mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Rosenthaler Weg vor. Hier verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz.

VARIANTE B sieht die Verlegung einer Freigefälleleitung im Wohngebiet mit Abwasserpumpwerk im Bereich der geplanten Wendeanlage vor. Von dort erfolgt die Ableitung über eine Abwasserdruckleitung in den Kanal Rosenthaler Weg.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Machbarkeit der Varianten A und B zu prüfen und die zur Ausführung kommende Variante und den genauen Standort des ggf. erforderlichen Abwasserpumpwerkes mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

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 Wismar. Derzeit betreibt der Zweckverband Wismar in diesem Bereich keine Niederschlagswasseranlagen.

Das von den Dachflächen baulicher Anlagen und von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in das geplante Regenrückhaltebecken mit Vorflut in den Rosenthaler Bach abzuleiten. Für die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser steht das Gewässer Nr. 11:0:4/1/1/1/1 zur Verfügung. Das Gewässer befindet sich östlich des Rosenthaler Weges und entwässert in den Rosenthaler Graben.

Die Einleitung ist mit dem Zweckverband, dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde des Landkreises im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht

erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Der Höhenunterschied in der Planfläche besteht im ungünstigsten Fall von West nach Ost abfallend ca. 7 Meter. An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

HINWEIS

Die im Plangebiet vorhandene Regenwasserleitung StZ DN 220 ist im Plan gekennzeichnet und bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

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

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

In der Schweriner Straße (B106) befinden sich Versorgungsanlagen der E.ON edis. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen 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 zeitl. Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind

7.4 GASVERSORGUNG

In der Schweriner Straße (B 106) befinden sich Versorgungsanlagen der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Eine Versorgung des Planbereiches mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" (sh. Anlage) ist bei den Planungen zu beachten.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen, der mit der HDL mitverlegten Informations-/Steuerkabel sowie der Hausanschlüsse sind folgende Forderungen/Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.
- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich. Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.

- Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/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 sein.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH oder einem anderen Telekommunikationsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt durch die Unternehmen nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend erforderlich.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher ist es erforderlich, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten des Versorgungsunternehmens, belastet werden.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

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

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

9. GEWÄSSERSCHUTZ

9.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

9.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

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

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

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. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet.

10. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

10.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

10.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Der aktive Lärmschutz (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) wurde so dimensioniert, dass für die Außenwohnbereiche (u.a. Terrassen), die durch die aktiven Lärmschutzanlagen geschützt werden können, die Lärmbelastungen nicht mehr als 55 dB(A) tags betragen, was dem Orientierungswert gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete entspricht.

Ansonsten sind im Plangebiet die Lärmbelastungen tags (nicht im Einwirkungsbereich der B 106) bis 60 dB(A) gegeben. Dies entspricht dem Orientierungswert von Mischgebieten und da in Mischgebieten das Wohnen zulässig ist, ist eine Lärmbelastung von 60 dB(A) dem Wohnen verträglich.

Im Bereich der B 106 wird die Ausrichtung der Außenwohnbereich zur B 106 durch Festsetzung ausgeschlossen, da die Lärmbelastung für die Außenwohnbereiche mehr als 62 dB(A) beträgt.

Für die Definition der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (sogenannter passiver Lärmschutz) gemäß der DIN 4109 erfolgt die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel. Die Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt. Dabei reicht eine Staffelung in 5 dB(A) Schritten aus, in der schalltechnischen Untersuchung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 1 dB (A) Schritten dargestellt.

Für die Bauvorhaben ist der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräumen zu empfehlen, soweit Fenster in den Fassaden angeordnet werden, für die eine Lärmbelastung in der Nacht von mehr als 45 dB(A) dokumentiert ist. Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) sind in den Bereichen zu erwarten, die zwischen den Verkehrswegen und der in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten ISO-Phone von 45 dB(A) nachts liegen.

Hierzu führt die DIN 18005/07.02 im Beiblatt 1 aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher ist bei Lärmbelastungen von mehr als 45 dB(A) in der Nacht die Anordnung von Schalldämmlüftern in Schlafräumen vorzusehen, soweit ein Fenster in dieser Fassade vorgesehen ist.

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

11. BODENSCHUTZ UND ABFALL

11.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 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.

11.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

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

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

11.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

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

11.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

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

11.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Gewerbeabfallentsorgung

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

Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushalten in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner zur Abholung an der Straße (Planstraße B) bereitzustellen. Dies gilt auch für die Grundstücksbesitzer der 2. Bebauungsreihe der Stichstraßen (Planstraße C). Da ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig ist, sind die Abfallbehälter auf den dafür gekennzeichneten Fläche an der Planstraße B bzw. in den Wendeanlagen bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

12. DENKMALSCHUTZ

12.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

12.2 BODENDENKMALE

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

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

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

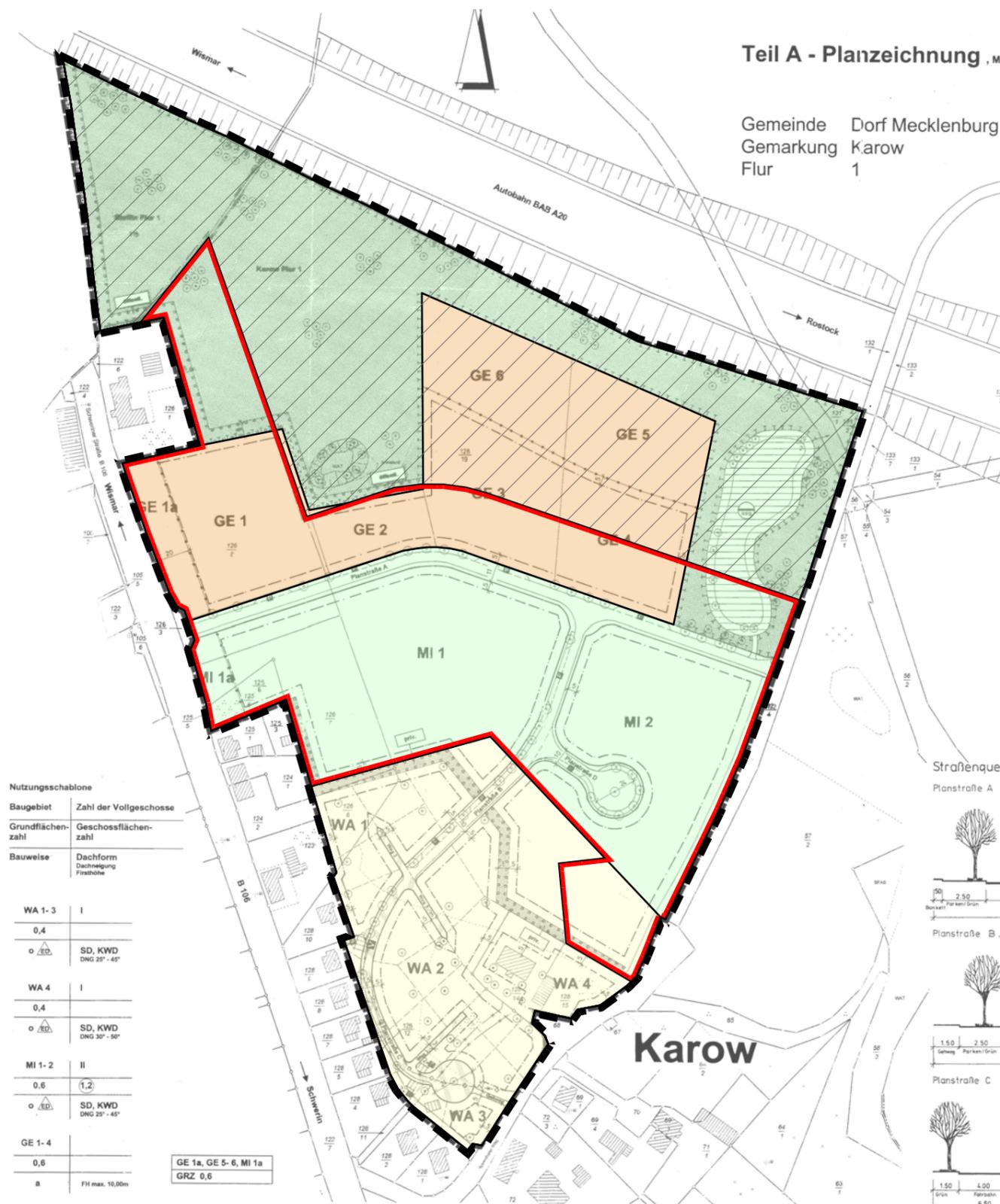
Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**22.10.2019**...

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister

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

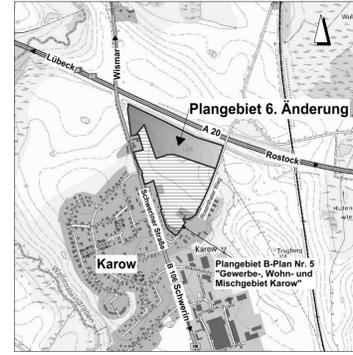
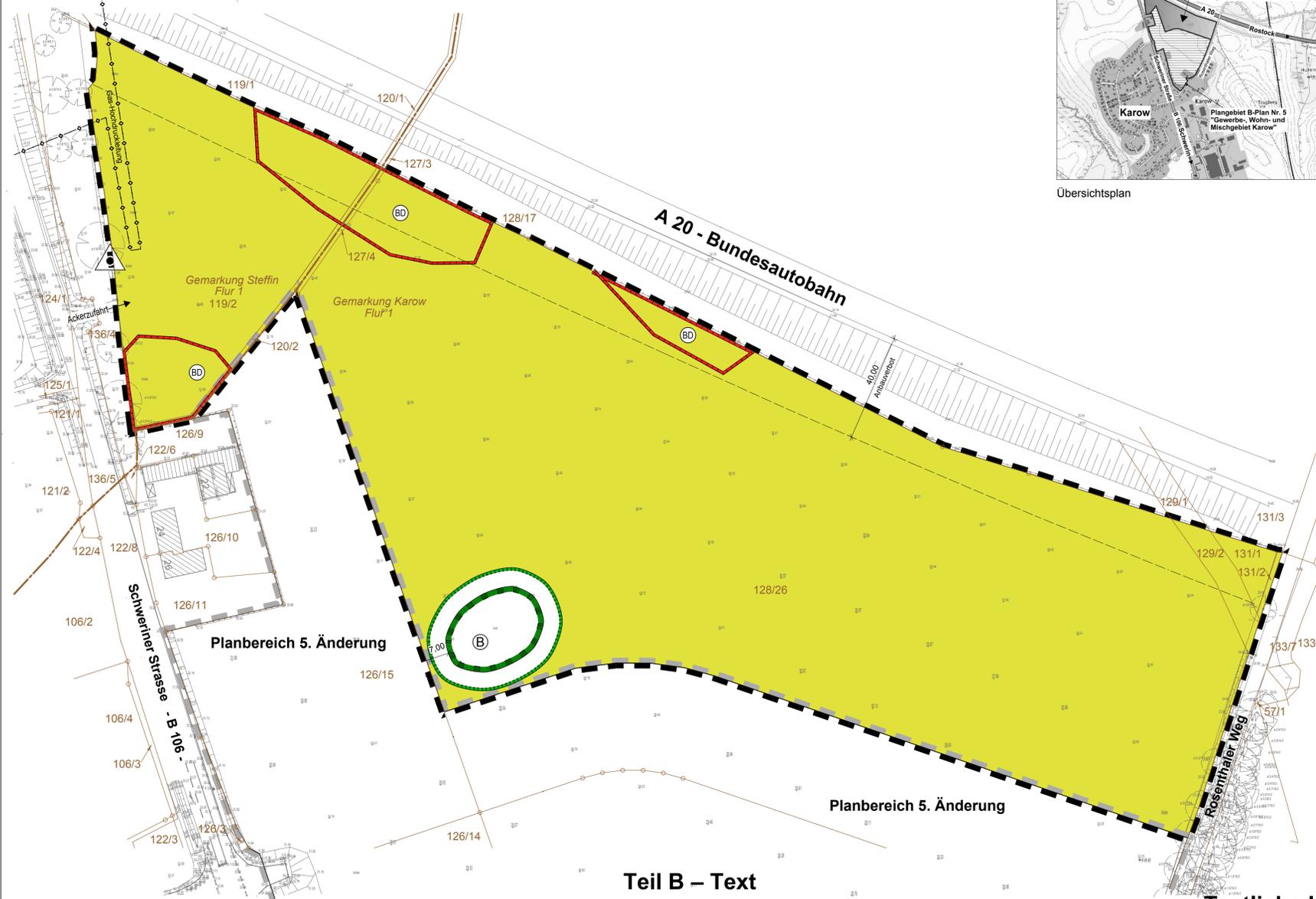
Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche

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
I. Festsetzungen		
	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	
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
	Bodendenkmal	
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	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	

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.

Alltlasten / 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.

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

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

- 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 (Planzeichungsverordnung - 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 ...22.10.2019...	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 ...22.10.2019... 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 http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	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 http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . 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

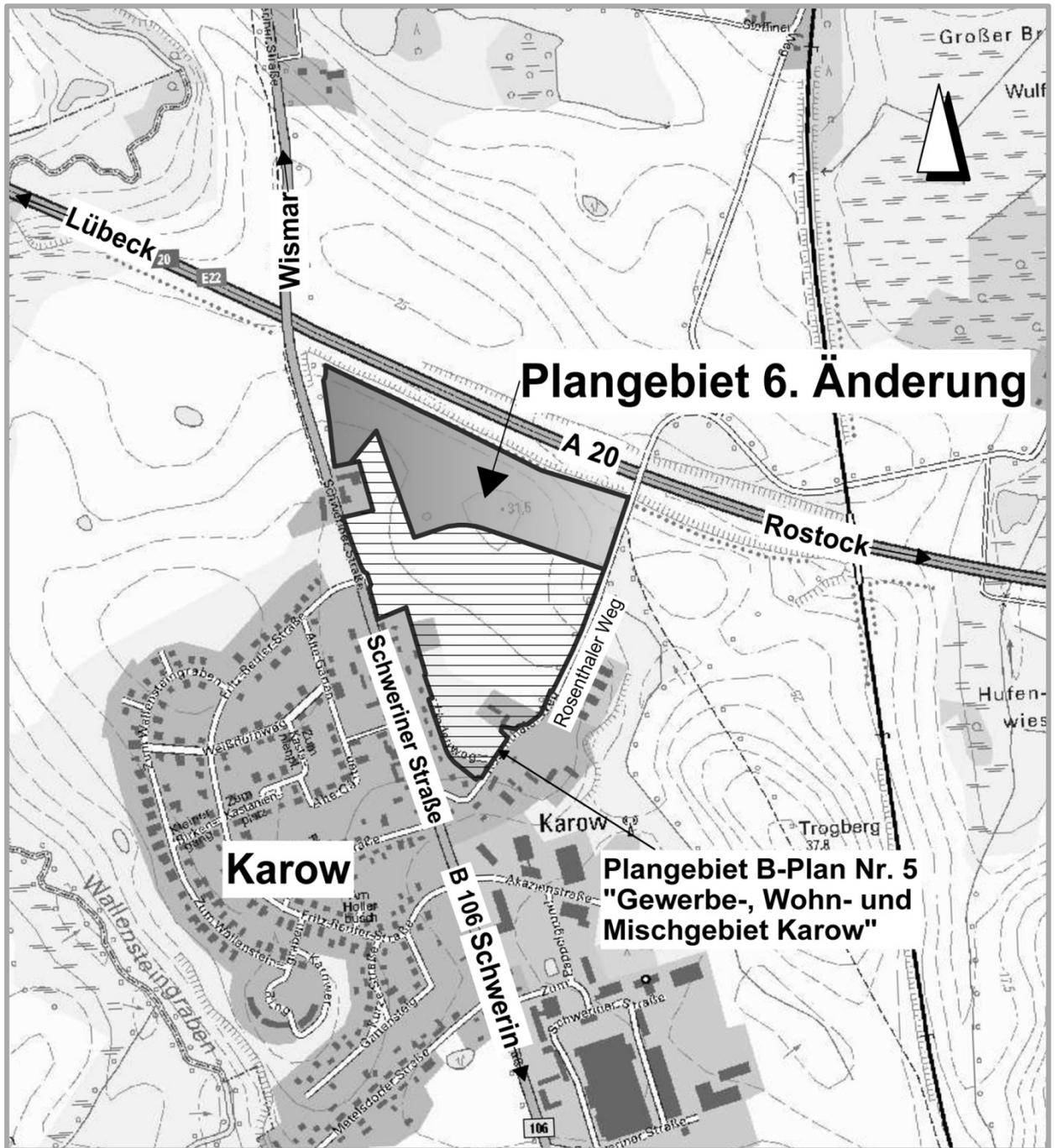
Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

"Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand 22.10.2019

H/B = 550 / 840 (0.46m²)



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	PLANGEBIETSZUFAHRT.....	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
11.	UMWELTBELANGE	8

Teil II

ANLAGE 1	Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche	vom 16.08.2019
ANLAGE 2	Gasversorgung Wismar Land GmbH - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen 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 Erwerbsoflanbau, 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>m²</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 Werkzeuge 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.

11. UMWELTBELANGE

Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 dient zur Klarstellung, dass die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen ist. Im betreffenden Bereich ursprünglich festgesetzte Bauflächen entfallen damit endgültig zugunsten der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich.

Per Festsetzung klargestellt wird somit der Fortbestand der bisherigen ackerbaulichen Bewirtschaftung der betreffenden Flächen. Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgen somit vollumfänglich insb. dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundprinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Da somit der Fortbestand des Ausgangszustandes (Acker) nunmehr auch auf städtebaulicher Ebene festgesetzt ist, ergeben sich durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 zwangsläufig keinerlei Auswirkungen auf die ansonsten nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Schutzgüter. Erhebliche Umweltwirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bleiben insofern gänzlich aus und bedürfen im Rahmen der Planaufstellung keiner weiteren

Prüfung. Folgerichtig ergeht die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. § 13 Abs. 3 BauGB regelt im Zuge dessen folgendes:
„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

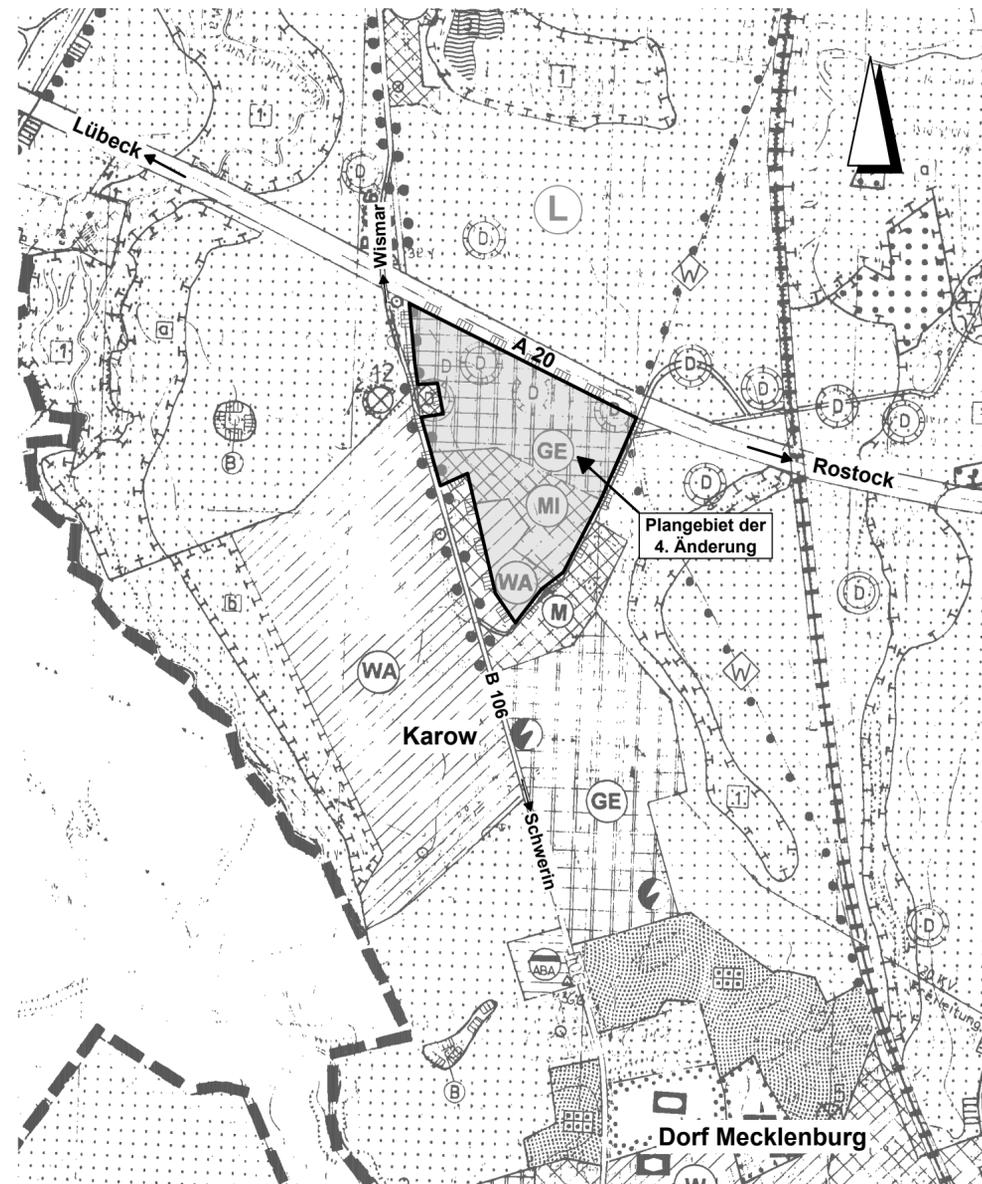
...**22.10.2019**...

Ausgefertigt am:

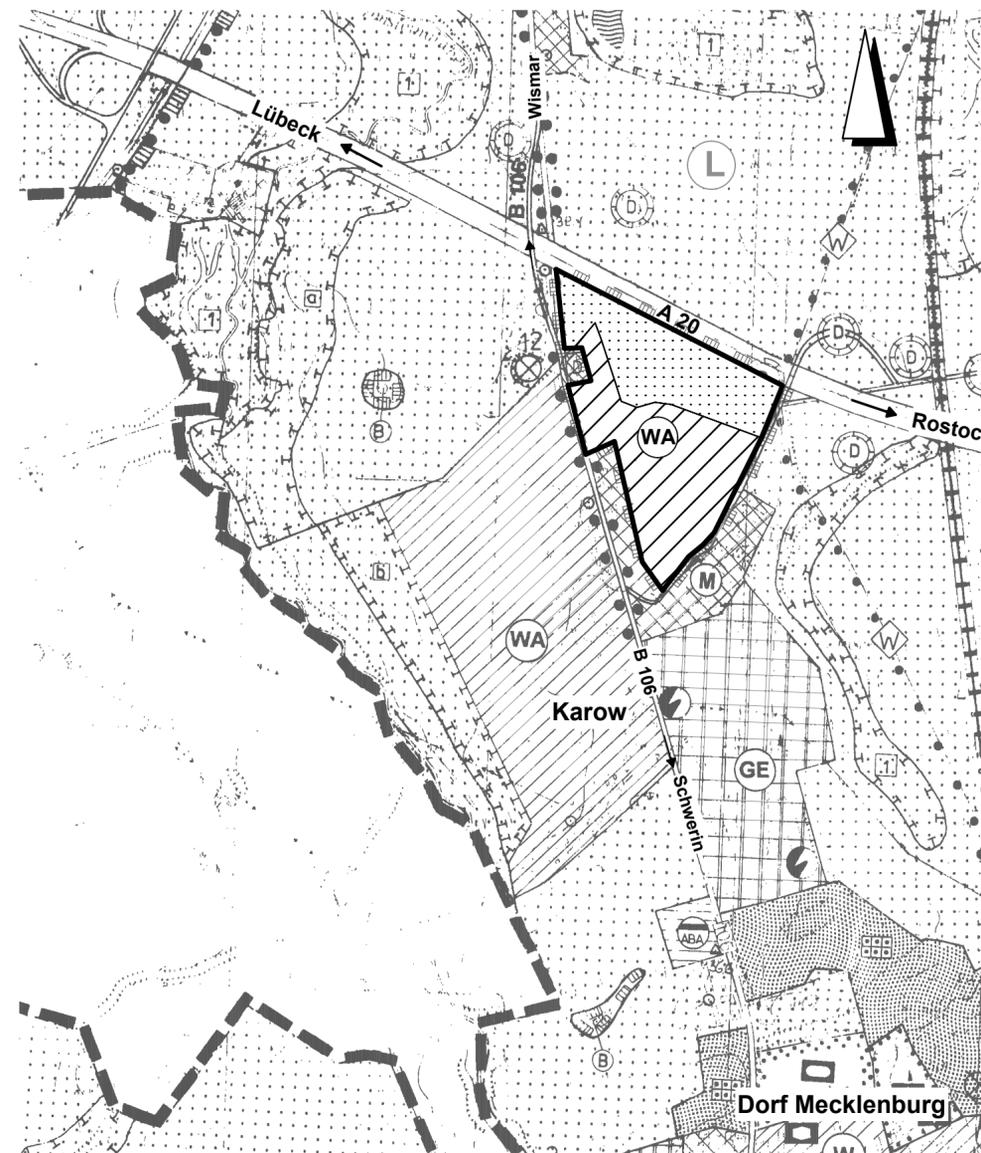
.....
.....
Der Bürgermeister

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg

- im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 " Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow ", M 1 : 10000



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP
- vor der 4. Änderung -

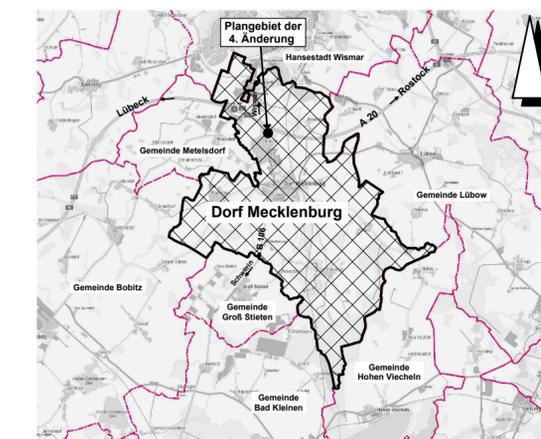


4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Bekanntmachung der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), alle in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Darstellungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Bereich der 4. Änderung	
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 05.06.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.06.2018 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de erfolgt.	Der Bürgermeister
2.	Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom 06.12.2018 bis zum 07.01.2019 im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
3.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.2018 gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
4.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 07.11.2018 beteiligt worden.	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2019 den Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6.	Die von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind und ausliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, 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.	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
9.	Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.	Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.	Der Bürgermeister
12.	Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den 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.2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.	Der Bürgermeister

Gemeinde Dorf Mecklenburg
4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Entwurf
Stand: 22.10.2019

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg:

- 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Der Bereich der 4. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg befindet sich in der Gemarkung Karow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von 13,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nord:	durch die BAB A 20
Im Osten:	durch den Rosenthaler Weg
Im Süden:	durch Wohngrundstücke im OT Karow
Im Westen:	durch die Schweriner Straße (B 106)

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“.

Parallel zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**4. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

Auf Grund der günstigen Lagebedingungen hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg bereits Anfang der 90er Jahre entschieden, den Ortsteil Karow als Wohnstandort der Gemeinde zu entwickeln. So entstand westlich der Ortsdurchfahrt B 106 / Schweriner Straße eines der ersten großen Wohngebiete. Im Rahmen der Erschließung dieses Wohngebietes wurde an der B 106 ein Kreuzungsbauwerk errichtet, wobei die Erschließung für ein östlich der B 106 geplantes Baugebiet vorgesehen wurde. Für diese geplante städtebauliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ aufgestellt.

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

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

Da bisher nur die kleine Wohnbaufläche des Ursprungsplanes umgesetzt wurde, hat sich die Gemeinde Dorf Mecklenburg entschieden, die überplanten und nicht realisierten Teilbereiche des Bebauungsplanes für eine weitere Wohnbauentwicklung zu nutzen, um so den

dringenden Bedarf der Bereitstellung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet umfasst Bauflächen für ca. 40 Wohnbaugrundstücke.

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

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 ist, 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 des Bebauungsplanes so, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb hat die Gemeindevertretung am 05.06.2018 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der Zielstellung zu ändern, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Bereich der 5. Änderung des B-Planes als Wohnbaufläche und die verbleibende Fläche innerhalb des Ursprungsplanes bis an die Bundesautobahn BAB A 20 heran (6. Änderung des B-Planes) als Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dorf Mecklenburg werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet der 5. und 6. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet“ mit dem der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für die 5. Änderung des B-Planes erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 dient zur Klarstellung, dass die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen ist. Im betreffenden Bereich ursprünglich festgesetzte Bauflächen entfallen damit endgültig zugunsten der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich.

Per Festsetzung klargestellt wird somit der Fortbestand der bisherigen ackerbaulichen Bewirtschaftung der betreffenden Flächen. Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgen somit vollumfänglich insb. dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundprinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Da somit der Fortbestand des Ausgangszustandes (Acker) nunmehr auch auf städtebaulicher Ebene festgesetzt ist, ergeben sich durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 zwangsläufig keinerlei Auswirkungen auf die ansonsten nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Schutzgüter. Erhebliche Umweltwirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bleiben insofern gänzlich aus und bedürfen im Rahmen der Planaufstellung keiner weiteren Prüfung. Folgerichtig ergeht die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. § 13 Abs. 3 BauGB regelt im Zuge dessen folgendes:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschutz

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

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. (§ 2 LBodSchG MV) Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 22.10.2019
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen
- Umweltbericht