

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

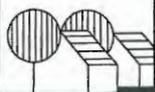
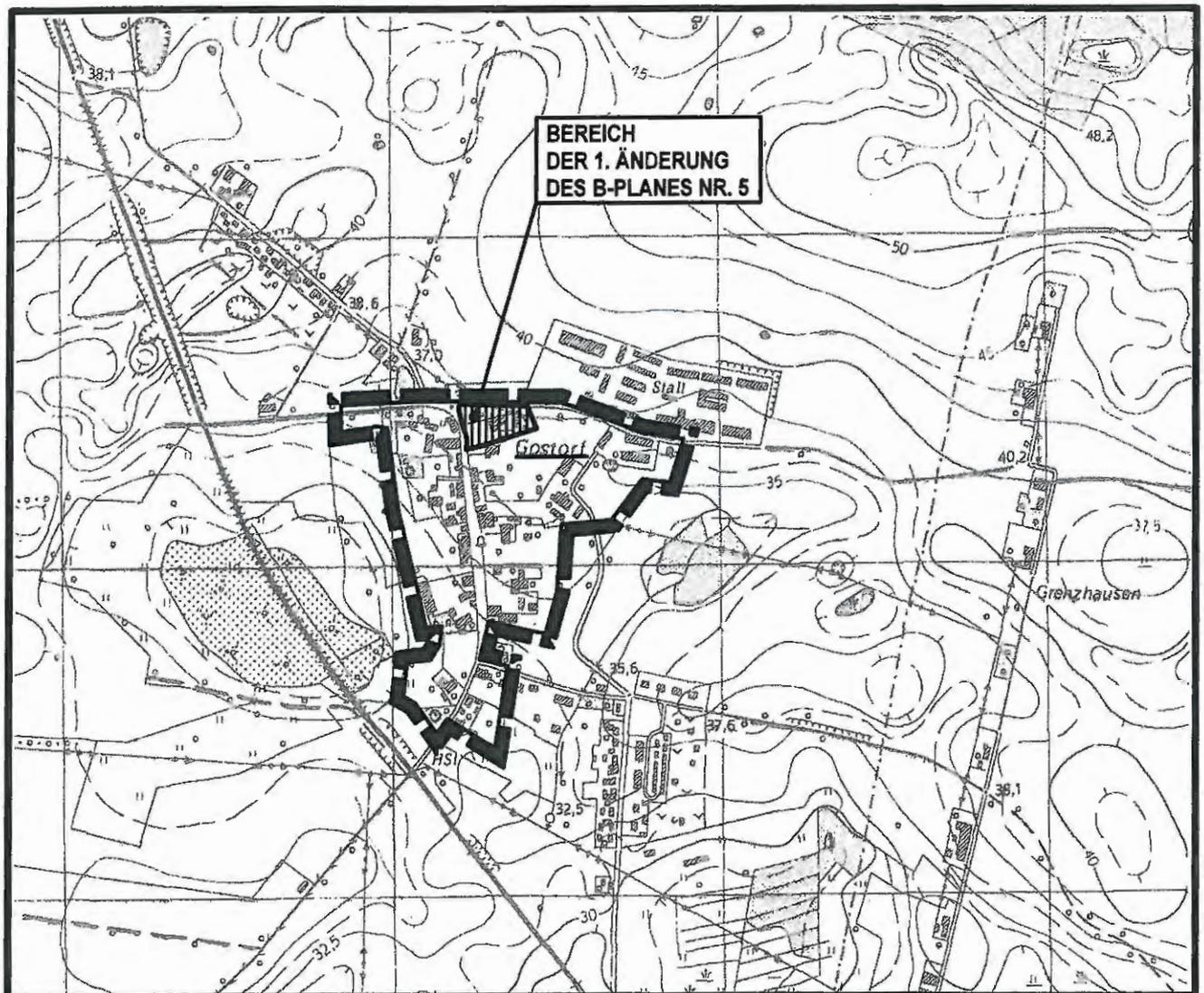
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

DER GEMEINDE BÖRZOW

"DORFMITTE GOSTORF"

im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. März 2013

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“ im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines	3
1.1 Bestehende Rechtslage	3
1.2 Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5	3
1.3 Kartengrundlage	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Landesplanerische Hinweise	5
2. Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB	5
3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3 Grünflächen	8
3.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	8
3.5 Flächenbilanz	10
4. Auswirkungen der Planung	10
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	10
4.2 Naturschutzfachliche Belange	10
4.3 Artenschutzfachbeitrag	10
4.4 Ver- und Entsorgung	13
4.4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	13
4.4.2 Oberflächenwasserableitung	13
4.4.3 Brandschutz/ Löschwasser	14
4.4.4 Energieversorgung	14
4.4.5 Gasversorgung	15
4.4.6 Telekommunikation	16
4.4.7 Abfallwirtschaft – Altlasten	16
4.5 Verkehrliche Erschließung	17
5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
5.1 Bodendenkmale	17
5.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden	17
5.3 Anzeige des Beginns bei Erdarbeiten	17

5.4	Bodenschutz – Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	17
5.5	Munitionsfunde	18
5.6	Hinweise zum Leitungsbestand	18
5.7	Schutz vorhandener Gehölze	18
5.8	Artenschutzrechtliche Belange	18
6.	Blligung der Begründung	19
7.	Arbeitsvermerke	19
8.	Anlagen	20
	Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“	20 20

1. Allgemeines

1.1 Bestehende Rechtslage

Die von der Gemeinde Börzow am 10.10.2001 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 wurde durch Veröffentlichung mit Datum vom 23.11.2001 rechtskräftig bekannt gemacht. Die Veröffentlichung ist ortsüblich erfolgt.

Unter Berücksichtigung von Änderungsabsichten in einem Teilbereich wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgestellt.

1.2 Gründe für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung in einem Teilbereich der Ortslage Gostorf zu schaffen. Es handelt sich um eine Fläche im nördlichen Teil der Ortslage unmittelbar an der Dorfstraße. Unter Berücksichtigung eines konkreten Antrages sollen die Festsetzungen für die Ausnutzung des Grundstücks, der Teilfläche des WA 20-Gebietes der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 in Gostorf geändert werden. Das Änderungsgebiet erhält die laufende Nummer 20.1.

Der Anteil an Grundstücksfläche des WA-Gebietes am Hallenhaus soll reduziert werden zugunsten der Inanspruchnahme von Gartenland für eine Überbauung. An der Stelle eines ursprünglich vorhandenen Gebäudes sollen wieder Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden. Unter Berücksichtigung des konkreten Antrages sollen die Festsetzungen überprüft und die Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden.

Die Gemeinde hat hierbei die Möglichkeit ihre eigenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen umzusetzen. Ebenso steht es der Gemeinde frei, private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung zu nehmen und die Wünsche des Privaten zu berücksichtigen, wenn städtebauliche Belange und Zielsetzungen damit verfolgt werden. Die Erforderlichkeit der Planung ist gegeben, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Innenentwicklung und somit um eine Verdichtung der bebauten Ortslage. Der Außenbereich wird vor weiterer Flächeninanspruchnahme geschützt. Dies entspricht auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Börzow für einen Teilbereich in der Ortslage Gostorf dient die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5. Das von der Überplanung betroffene Grundstück betrifft einen Teil des in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Teils des WA 20-Gebietes.

Die Kartengrundlage für den Bereich der 1. Änderung wurde zur Rechtseindeutigkeit mit einer amtlichen Plangrundlage (Lage- und Höhenplan), erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, präzisiert. Die amtliche Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) ist erforderlich, um die zur Rechtseindeutigkeit der Planzeichnung notwendigen Bemaßungen vornehmen zu können. Es wurde die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 48 der Flur 2 Gemarkung Gostorf mit berücksichtigt, so dass dieser Bereich als nachrichtliche Anpassung an die Vermessung mit dargestellt wurde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt nunmehr sowohl den Änderungsbereich als auch den Bereich der nachrichtlichen Anpassung als Bereich der 1. Änderung.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert mit Art. 1 Bundeswasserstraßengesetz und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I. S. 1986).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern) zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65).

- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.5 Landesplanerische Hinweise

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 05.03.2012 liegt vor. Danach kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann. Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kann eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Weiterhin ist es der Gemeinde Börzow möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM). Somit geht die Gemeinde davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet werden.

2. Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß Innenentwicklung auf. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Durch Verdichtung sollen Voraussetzungen für eine Neubebauung in der historisch geprägten Umgebung geschaffen werden. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB wird wie folgt begründet:

- Der Änderungsbereich umfasst weniger als 20.000 m². Der Schwellenwert für die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erreicht.
- Kumulierende B-Pläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt.
- Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13 a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung beseitigt. Dafür werden andere, bisher als Bauflächen ausgewiesene Bereiche als Grünfläche ausgewiesen. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.
- Auf die Kartierung von Artengruppen und gesonderte Ausführungen zum faunistischen und floristischen Bestand wurde verzichtet, da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden. Dies teilte auch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
- Gesunde Wohnverhältnisse können für die geplante Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich der 1. Änderung Bebauungsplanes nicht bekannt.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen

Die Gemeinde Börzow stellt den Bebauungsplan zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Neubebauung innerhalb des neugebildeten Gebietes WA 20.1 auf. Im Rahmen der Planaufstellung werden Bauflächen des ursprünglichen WA 20-Gebietes zugunsten von Grünfläche reduziert. Darüber hinaus wird gleichermaßen Grünfläche, die in der rechtskräftigen Satzung als Gartenland festgesetzt ist, als Baugrundstück, mit der Zielsetzung eines WA-Gebietes festgesetzt. Überbaubare Flächen werden berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die beabsichtigte Bebauung werden überprüft.

Auf dem Flurstück 48 der Flur 2, Gemarkung Gostorf, ist der Neubau eines Gebäudes gemäß beigefügter Übersicht vorgesehen. In der Formulierung sind Abweichungen von den Vorschriften beantragt. Für die Bebauung vorgesehene Teile des Grundstücks sind derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Grünfläche an dieser Stelle zu reduzieren und dafür eine überbaubare Fläche festzusetzen. Im gleichen Zuge soll Grundstücksfläche im WA-Gebiet 20 zugunsten von Grünfläche reduziert werden.

Die Änderungen im Einzelnen werden nachfolgend begründet.

Der Text Teil B wurde hierzu entsprechend aufbereitet. Die Kennzeichnung der entfallenden und geänderten Festsetzungen war für Beteiligung und Erörterung notwendig. Es wird eine Klarstellung zu den Festsetzungen in Bezug auf Ergänzungen oder Streichungen vorgenommen. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass der Bezug zum Ursprungsplan weiterhin fortbesteht.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Ortslage erfolgt eine Neuordnung der allgemeinen Wohngebiete. Zugunsten eines neuen Baugrundstückes wird Grundstücksfläche, die bisher nicht überbaubar war, reduziert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung nicht berührt. Es sind weiterhin WA-Gebiete festgesetzt. Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück wird als WA-Gebiet berücksichtigt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das überbaubare Grundstück innerhalb des neu festgesetzten Gebietes WA 20.1 war bisher eine private Grünfläche festgesetzt. Nunmehr wird unter Berücksichtigung der ursprünglichen Dreiseit-Struktur eine neue überbaubare Fläche festgesetzt. Die für die Errichtung des Gebäudes vorgesehene überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen umgrenzt.

Unter Berücksichtigung der Hinweise des Planverfahrens wird die Baugrenze vermaßt. Zur Rechtseindeutigkeit wurde eine amtliche Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer angefertigt, um die notwendigen Bemaßungen vornehmen zu können.

Es wurde die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 48 der Flur 2 Gemarkung Gostorf mit berücksichtigt, so dass dieser Bereich als nachrichtliche Anpassung an die Vermessung mit dargestellt wurde. Der Geltungsbereich der

1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt nunmehr sowohl den Änderungsbereich als auch den Bereich der nachrichtlichen Anpassung als Bereich der 1. Änderung. Städtebauliche Ziele ändern sich durch den Bereich nicht. Die Bemaßung der Baugrenzen wurde vorgenommen.

Die Baugrenze wird unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes so verlegt, dass eine straßenparallele Errichtung eines Gebäudes parallel zum Weg nach Grenzhausen gegeben ist. Damit wird auf eine streng orthogonale Struktur verzichtet. Entsprechende Strukturen befinden sich bereits in der Ortslage. Die Baugrenze wird entsprechend dieses Rahmens berücksichtigt und lässt Variabilität zu. Zusätzlich ist die Zufahrt vom Grundstück von dem Weg nach Grenzhausen vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Garage ist hier möglich.

3.3 Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland werden neu geordnet. Für die Flächen, die zusätzlich als Baugrundstück (Bauflächen) festgelegt werden und dafür Grundflächen reduziert werden, werden an anderer Stelle als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgelegt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden überarbeitet und insbesondere unter der Farbgebung den veränderten Bedürfnissen angepasst.

Verzicht auf die Festsetzung des Längen- und Breitenverhältnisses

Unter Bezug auf die konkrete Überprüfung des Standortes wird auf die Festsetzung, die bisher unter 1.1 enthalten war,

„ Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen- und Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,5 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.“, verzichtet (Text Teil B II. Ziff. 1.1).

Innerhalb des Bebauungsplanes ist bisher geregelt, dass Baukörper im Verhältnis 1,5:1 zu gestalten sind. Dies betrifft das Längen- und Breitenverhältnis. Das Längen- und Breitenverhältnis wird hier nicht entsprechend der Vorgabe eingehalten, da das Gebäude im Winkel gebaut wird. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich das Gebäude unterordnet und das vorhandene Hallenhaus weiterhin dominierend ist, wird bei einer Dachneigung von 35° eingeschätzt, dass das Vorhaben ortsbildverträglich sein kann.

Maßgeblich wird das Grundstück von dem Hallenhaus geprägt. Das untergeordnete Gebäude bedarf nach örtlicher Überprüfung der Festsetzung zur Einhaltung des Längen- und Breitenverhältnisses nicht. Darüber hinaus hat sich die Gemeinde auch damit beschäftigt, dass sich der Anbau einer Garage zwar auf die Länge auswirken kann, jedoch hinsichtlich des Gesamterscheinungsbildes für das Gebäude abweicht und somit nicht auf das Längen- und Breitenverhältnis von 1,5 zu 1 Auswirkungen hat. Da sich das beabsichtigte Gebäude nach derzeitiger Abschätzung deutlich unter dem Hallenhaus unterordnen wird, wird der Verzicht auf die Festsetzung des Längen- und Breitenverhältnisses als begründet angesehen.

Verzicht auf restriktive Vorgaben für angebaute Garagen

Auf die bisherige Festsetzung,

„Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau in gleicher Neigung abzuschleppen, bei giebelseitig angebauten Garagen ein Giebeldach gleicher Neigung vorzusehen.“,

wird verzichtet (Text Teil B II. Ziff. 3.4)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in Bezug auf die Dächer für Garagen, die angebaut werden, gleiche Dachneigungen vor, wie für die Hauptgebäude. Entweder ist das Dach bei traufseitiger Bebauung gleichartig abzuschleppen oder bei giebelseitiger Bebauung mit gleicher Dachneigung vorzusehen. Unter Berücksichtigung der Lage des geplanten Hauptbaukörpers würde die angebaute Garage im Schatten des Gebäudes in Bezug auf die Hauptnutzung stehen und vom städtebaulichen Erscheinungsbild geringfügig sein. Somit wäre aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung denkbar.

Materialien und Farben

Die bisherige Festsetzung,

„Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegel verwendet werden.“, wird nicht mehr verfolgt.

Hinsichtlich des Mauerwerks besteht der Antrag, eine Kombination aus gelben und rotbraunen Ziegeln vorzunehmen. Dies entspricht zwar den Festsetzungen der Satzung. Hier sind zu Materialien und Farben auch entsprechende Gefasse aus roten bis rotbraunen Ziegeln und der Kombination mit gelb verwendet worden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird hier eher eine restriktive Erhaltung vorgeschlagen. Eine rotfarbene Ausbildung der Außenwände wird empfohlen, somit eine Einschränkung der bisherigen Möglichkeiten.

Es wird eindeutig orientiert, nur rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden, um einen ruhigen Gesamteindruck zu bewahren.

Ebenso wurde darauf verzichtet,

„Farbige Fugen sind nur zulässig, wo dies im Bestand nachweisbar ist.“ (Text Teil B II. Ziff. 6.1).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt nunmehr sowohl den Änderungsbereich als auch den Bereich der nachrichtlichen Anpassung als Bereich der 1. Änderung. Im Bereich der 1. Änderung befinden sich somit bestehende Gebäude und die Festsetzung wird weiter beibehalten. Satz 4 der textlichen Festsetzung wird nicht ersatzlos gestrichen, sondern beibehalten.

Die Festsetzung zur Farbgebung von Fenstern und Türen lautet bisher:

„Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.“

Zusätzlich wird die Farbgebung grau berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben für Dachdeckungsmaterialien und Fenster wird der graue Farbton befürwortet. Hier gibt es Vorgaben durch anthrazitfarbene Dachflächen. Die zulässigen Dachfarben werden um grau, dunkelgrau und anthrazit erweitert

Die Farbgebung grau ist mittlerweile auch ortstypisch. Deshalb wird für den Änderungsbereich die Zulässigkeit der grauen Farbgebung ermöglicht.

3.5 Flächenbilanz

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung	vorher	nachher
Bauflächen	2.904 m ²	3.137 m ²
davon innerhalb von Baugrenzen	847 m ²	1.128 m ²
Private Grünflächen	2.207 m ²	2.234 m ²
Straßenverkehrsflächen	260 m ²	0 m ²
Summe	5.371 m²	5.371 m²

In der Kurzbewertung ist dargestellt, dass sich die Anteile der Flächen nur geringfügig unterscheiden.

Abweichungen der einzelnen Flächenanteile sind neben der Neuordnung von Bau- und privaten Grünflächen auch dadurch begründet, dass die Kartengrundlagen des Katasters mit einer amtliche Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) im Bereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 präzisiert wurde.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Neuordnung der Bauflächen und der privaten Grünflächen ergeben sich nur geringfügige Änderungen der Flächenanteile zugunsten der Wohnbaufläche. Die ortstypische Bebauung wird erhalten und durch ein Wohnhaus erweitert.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

4.2 Naturschutzfachliche Belange

Eine Ausgleichs- und Ersatzregelung ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Es handelt sich um ein Planverfahren der Innenentwicklung. Dabei wird der Innenverdichtung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Eingriffe sind im Verfahren nach § 13a BauGB zulässig.

4.3 Artenschutzfachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben

gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Die Baufläche stellt sich gegenwärtig als intensiv gepflegte Grünfläche dar. Das Grundstück wird von einer einreihigen Hecke umgrenzt, welche wiederum an den Straßenraum angrenzt.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse über besonders geschützte Arten vor. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

I alle wildlebenden Vogelarten

Im Plangebiet ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind vorkommen. Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung ist das Vorkommen von Brutplätzen innerhalb der Baufläche nahezu ausgeschlossen. In der Hecke könnten ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes brüten.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-

Als Grundlage wurde die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ Stand 31.05.2012 unter www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm verwendet.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist das Vorkommen von diesen Arten nicht zu erwarten, da die Biotopausstattung den Lebensraumsansprüchen dieser Artengruppen nicht genügt.

Vorkommen besonders geschützte Pflanzenarten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens

Insofern für die Erschließung Beseitigungen von Gehölzen erforderlich werden, ist dabei die Tötung von brütenden Brutvögeln oder Jungtieren Tieren auszuschließen.

Maßnahme:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des

Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahme ist einzuschätzen, dass die Vorgaben des § 44 BNatSchG eingehalten werden.

Die Bestimmungen der Abschnitte 2, 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen sind nicht zu beachten. Zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, um die Ver- und Entsorgung zu sichern.

4.4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass die Ableitung des Schmutzwassers und die Versorgung mit Trinkwasser durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet sind. Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass Kosten in der Umsetzung der Maßnahme für den Zweckverband Grevesmühlen nicht entstehen dürfen. Das Grundstück des Plangebietes unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und ist entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Kosten für Maßnahmen sind durch den Anschlussnehmer in Bezug auf die Herstellung und den Anschluss- und Benutzungszwang zu tragen.

4.4.2 Oberflächenwasserableitung

Wie in der Stellungnahme des Landkreises, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde, dargestellt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise durch Rückhaltung, Versickerung sowie Verwertung vorzusehen. Der Ortsteil Gostorf befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen muss so erfolgen, dass Schäden bzw. Gefahren hinsichtlich einer Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken mit Sicherheit

auszuschließen sind. Dies entspricht auch den Forderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen, der mitgeteilt hat, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos zu versickern bzw. zu verwerten ist. Eine Abstimmung zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück hat zwischen dem Bauherrn und dem Zweckverband vor Satzungsbeschluss (am 01.03.2013) stattgefunden. Der Zweckverband stimmt der Annahme eines versickerungsfähigen Baugrundes zu. Der Nachweis ist durch den Bauherrn im Zusammenhang mit den anstehenden Erdarbeiten zu erbringen und dem Zweckverband Grevesmühlen vorzulegen. Das vorhandene Regenwassersystem befindet sich nicht im Eigentum des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Allgemeine Hinweise zum Gewässerschutz

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

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

4.4.3 Brandschutz/ Löschwasser

Maßgeblich für die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich ist der unmittelbar angrenzende Krähenteich. Die dort vorhandene Löschwassermenge ist nach Aussage des Sachbereiches für Angelegenheiten der Feuerwehren des Amtes Grevesmühlen Land ausreichend für den Grundschutz. Eine Entschlammung spätestens 2013 ist erforderlich. Es gibt in einer Entfernung von weniger als 100 m zwei für die Brandbekämpfung nutzbare Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen. Zusätzlich verfügt die Freiwillige Feuerwehr Börzow über ein Löschwasserfahrzeug, das 1.600 Liter Wasser mitführt, das sofort nach Eintreffen an der Brandbekämpfungsstelle für den Ersteingriff zur Verfügung steht, während die Löschwasserversorgung aus dem Teich oder Hydranten aufgebaut wird.

4.4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Börzow und im Ortsteil Gostorf erfolgt durch die E.ON – edis AG. Die E.ON – edis AG hat mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Der vorhandene Leitungsbestand wurde mit aufgegeben. Danach sind auf dem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. auf benachbarten Flächen Hausanschlussleitungen der E.ON – edis AG entsprechend zu berücksichtigen. Eine Darstellung der Leitungen im Plan erfolgt als vermutlicher Verlauf. Der vermutliche Verlauf ist jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit dargestellt.

Sämtliche Abstimmungen zum Grundstücksanschluss und zum Versorgungsbedarf sind durch den zukünftigen Bauherrn mit dem Energieversorgungsunternehmen zu führen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achtet die E.ON – edis AG darauf, dass die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung zu führen. Aus derzeitiger Sicht sind Maßnahmen im öffentlichen Bereich im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht vorgesehen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberflächen nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

4.4.5 Gasversorgung

Die E.ON Hanse AG hat mitgeteilt, dass sich im Nahbereich des Grundstücks Leitungen im öffentlichen Bereich befinden. Darüber hinaus sind Hausanschlussleitungen vorhanden. Hausanschlussleitungen sind entsprechend zu beachten. Eine Darstellung erfolgt in der Planzeichnung als vermutlicher Verlauf. Der vermutliche Verlauf ist jedoch ohne Rechtsverbindlichkeit dargestellt.

Die allgemeinen Ausführungen der E.ON Hanse AG zur Verwendung von Planauszügen, dass diese im Zuge der Bauleitplanung nur vorbehaltlich sind, werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Abstimmung ist im Zuge der konkreten Projektvorbereitung zu führen.

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind die 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 Beschädigungen 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. Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen. Es erfolgt keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgabeschein zu beantragen. Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in der Zustimmung im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung. Die Durchführung von Baumaßnahmen (zum Beispiel Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

4.4.6 Telekommunikation

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Die Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG sind zu führen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom AG sind zu vermeiden.

4.4.7 Abfallwirtschaft – Altlasten

Die Gemeinde Börzow hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt bekommen, dass auf dem Flurstück 59/29, Flur 2, Gemarkung Gostorf, eine ehemalige Tankstelle vorhanden war. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und wird für diese Änderung nicht beachtet. Bei zukünftigen Änderungsverfahren in dem genannten Bereich wird sich die Gemeinde bei entsprechendem Erfordernis mit der Problematik auseinandersetzen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Gemeinde keine Hinweise über sonstige Altlasten oder Altlasten innerhalb des Plangeltungsbereiches erhalten. Damit ist keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen gegeben. Die Gemeinde beachtet deshalb entsprechend Hinweise für die Vorgehensweise bei schädlichen Bodenveränderungen.

Die Abfallentsorgung hat gemäß Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, zu erfolgen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale bedürfen vor deren Beseitigung oder Veränderung der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V). Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

5.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

5.3 Anzeige des Beginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

5.4 Bodenschutz – Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Die Belange des Bodenschutzes werden entsprechend den aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 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 zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG) M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

5.5 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht kampfmittelbelastet ist.

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

5.6 Hinweise zum Leitungsbestand

Vorhandene Leitungen sind nicht eingemessen. Es kann zu geringfügigen Abweichungen hinsichtlich Lage und Verlauf kommen. Im Vorfeld sind Maßnahmen mit den betroffenen Ver- und Entsorgern abzustimmen. Hinweise zu Leitungen, die im Planverfahren gegeben wurden, sind entsprechend zu beachten.

5.7 Schutz vorhandener Gehölze

Die Bäume im Nahbereich von Neubebauungen sind durch Bauzäune zu schützen.

5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
der Gemeinde Börzow wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
am 06.03.2013.

Börzow, den 09.04.2013




Koth
Bürgermeister
der Gemeinde Börzow

7. Arbeitsvermerke

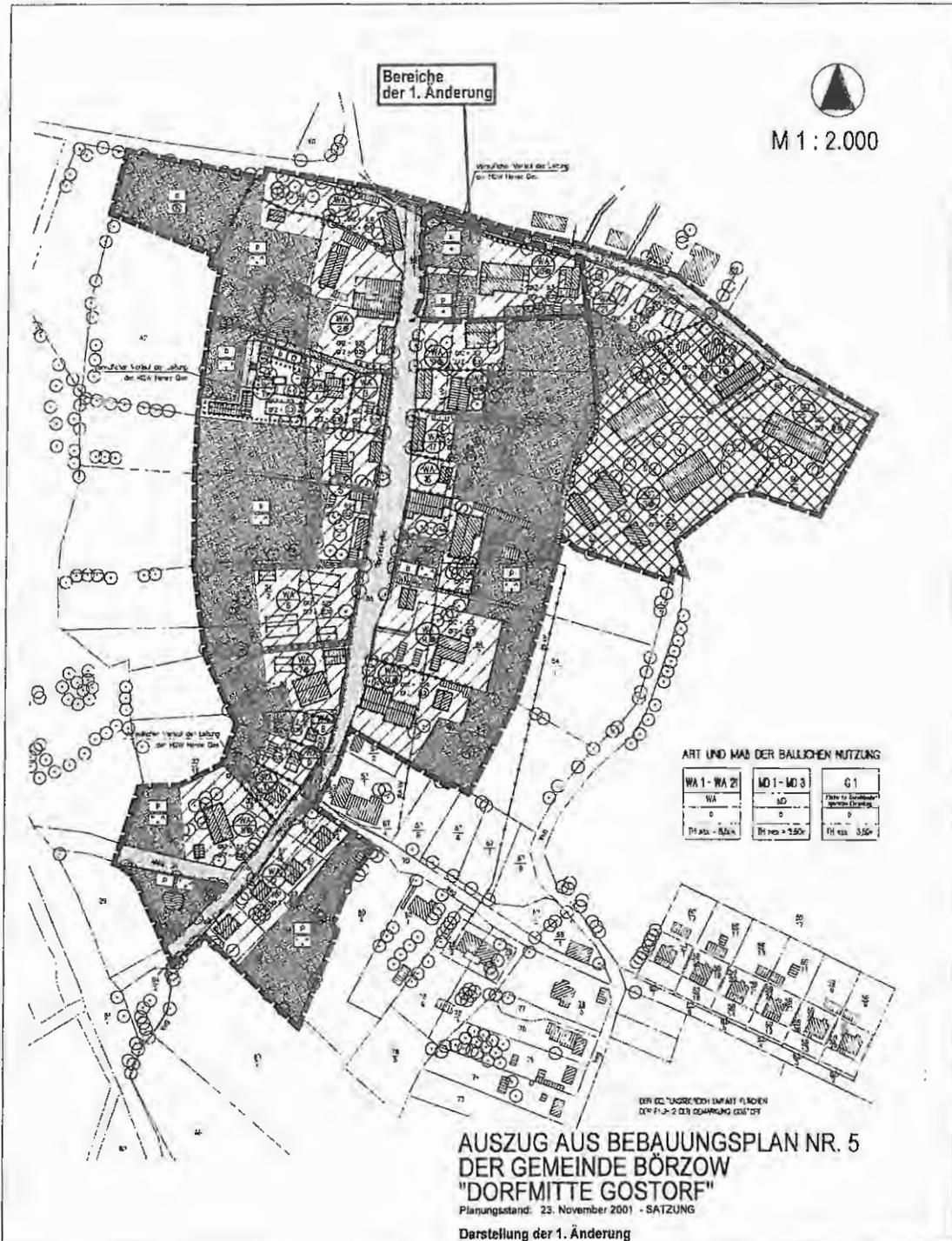
Aufgestellt für die Gemeinde Börzow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

8. Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“

Planungsstand : Satzung 23. November 2001 – Planzeichnung Teil A



unmaßstäbliche Darstellung