

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

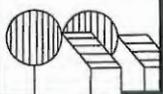
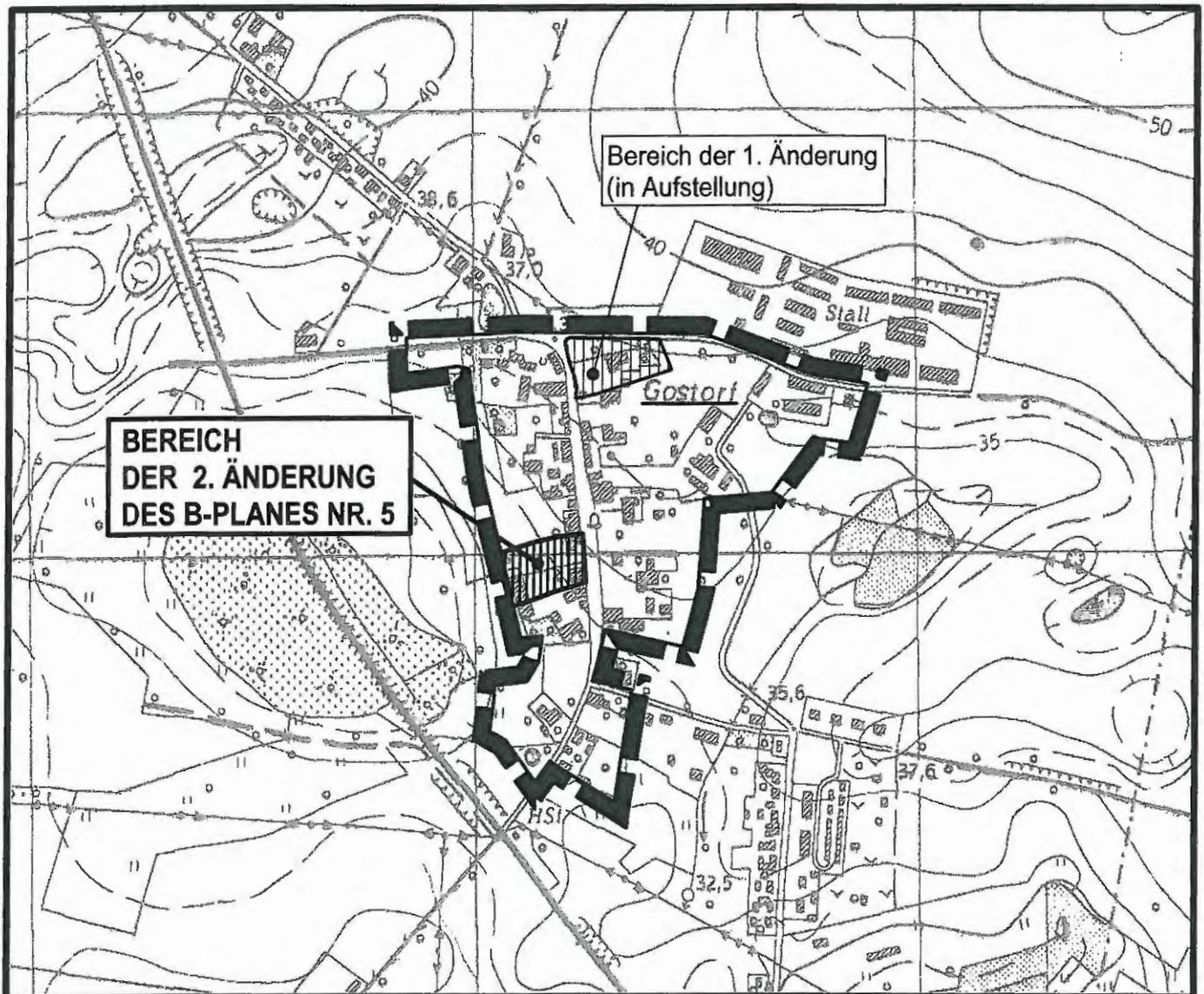
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

DER GEMEINDE BÖRZOW

" DORFMITTE GOSTORF "

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. Juni 2013

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines	3
1.1 Bestehende Rechtslage	3
1.2 Gründe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5	3
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Raumordnerische Bewertung	5
2. Wahl des Planverfahrens nach § 13 BauGB	6
3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3 Grünflächen	8
3.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	9
3.5 Flächenbilanz	10
4. Auswirkungen der Planung	11
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	11
4.2 Naturschutzfachliche Belange	11
4.3 Artenschutzfachbeitrag	11
4.4 Ver- und Entsorgung	14
4.4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	14
4.4.2 Oberflächenwasserableitung	14
4.4.3 Brandschutz/ Löschwasser	15
4.4.4 Energieversorgung	15
4.4.5 Gasversorgung	16
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.	Billigung der Begründung	19
7.	Arbeitsvermerke	19
8.	Anlagen	19
	Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“	19

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 wurde bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgestellt. Diese ist nunmehr rechtskräftig.

1.2 Gründe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geänderte Absicht zur Bebauung in dem Teilgebiet WA 6 westlich der Hauptstraße in einem Teilbereich der Ortslage Gostorf zu schaffen. Es handelt sich um eine Fläche im zentralen Teil der Ortslage unmittelbar westlich an die Hauptstraße angrenzend. Unter Berücksichtigung eines konkreten Antrages sollen die Festsetzungen für die Ausnutzung des Grundstücks, in dem Teilgebiet WA 6 der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 in Gostorf geändert werden. Das Änderungsgebiet erhält die laufende Nummer 6/Ä2.

Unter Berücksichtigung des konkreten Antrages sollen die Festsetzungen überprüft und die Voraussetzungen für eine Neubebauung geschaffen werden.

Die Gemeinde Börzow hat somit private Belange zum Anlass genommen, städtebauliche Belange und Zielsetzungen im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu überprüfen. Der Bauherr beabsichtigt im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches anstelle einer giebelständigen Bebauung eine straßenparallele Bebauung zu realisieren. Beide Möglichkeiten sind im Plangeltungsbereich des Ursprungsplanes vorhanden und auch ortstypisch. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden städtebauliche Zielsetzungen der Gemeinde verfolgt, insbesondere Grundstücke zu verwerten, um die innerörtlichen Siedlungsflächen zu verdichten und die gewachsene städtebauliche Siedlungsstruktur fortzuführen. Dies entspricht dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Zersiedlung der Landschaft wird entgegengewirkt.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit ihre eigenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen umzusetzen. Ebenso steht es der Gemeinde frei, private Belange zum Anlass zu 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 2. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um den Erhalt und die Sicherung der ortstypischen Strukturen, verbunden mit der Zulassung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Bebauung und dies entspricht den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, die Entwicklung der innerörtlichen Siedlungsflächen weiter zu stärken. Der Außenbereich kann so vor möglichen Flächeninanspruchnahmen geschützt werden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept wird nicht verändert. Die Änderung bezieht sich auf den gesondert umgrenzten Teilbereich der 2. Änderung.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow für einen Teilbereich in der Ortslage Gostorf dient die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.

Zur Rechtseindeutigkeit für den Bereich der 2. Änderung wurde zusätzlich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 die ALK des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen genutzt. Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 34/1 der Flur 2, Gemarkung Gostorf, wurde berücksichtigt. Damit besteht eine eindeutige Plangrundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. 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).

- 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).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 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).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.5 Raumordnerische Bewertung

Da die Planung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Börzow entwickelt ist und keine darüber hinausgehenden Flächen genutzt werden bzw. keine Verdichtung auf dem Grundstück erfolgt, geht die Gemeinde davon aus, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht. Mit der Umsetzung der 2. 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.

Die raumordnerische Bewertung wurde wie folgt vorgenommen. „Die Gemeinde Börzow befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.06.2012 konnten in der Gemeinde Börzow 720 Einwohner registriert werden. Durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen ist es der Gemeinde Börzow möglich, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM). Mit der Planung kann

ein flächensparendes Bauen umgesetzt werden. Gleichzeitig wird die gewachsene städtebauliche Siedlungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt (vgl. Pkt. 4. 1 (1) und 4. 2 (1) RREP WM).“

Raumordnerische Belange stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht entgegen.

2. Wahl des Planverfahrens nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Börzow stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen. Die dargestellten Änderungsabsichten der Gemeinde Börzow berühren die Grundzüge der Planung nicht und haben auf den planerischen Grundgedanken keinen Einfluss. Die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Verfahrens wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu geben.

3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen

Die Gemeinde Börzow stellt den Bebauungsplan zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Neubebauung innerhalb des nördlichen Teils des Teilgebietes WA 6/Ä2 auf.

Die Grundstücksflächen des WA-Gebietes werden nicht wesentlich verändert. Lediglich im nordöstlichen Teil des Baugebietes, parallel zum nördlich gelegenen Baugrundstück im Gebiet WA 5 wird die Grünfläche, die mit Anpflanzgeboten belegt ist, reduziert. Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden. Eine Anpflanzung ist hier nicht mehr vorgesehen. Zugunsten der baulichen Verdichtung wird die Grünfläche teilweise reduziert.

Anstelle des ursprünglichen baulichen Konzeptes mit giebelständigen Gebäuden zur Hauptstraße soll im nördlichen Teil des Grundstücks die Möglichkeit zur Errichtung eines straßenparallelen Gebäudes geschaffen werden. Im südlichen Teil des Grundstücks wird das vorhandene Gebäude

berücksichtigt. Darüber hinaus wird geregelt, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nur Flächen für Nebenanlagen und/oder Garagen und Carports zulässig sind. Hauptnutzungen sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks nicht Ziel der baulichen Entwicklung der Gemeinde.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks bleiben grundstücksparell und am rückwärtigen Grundstücksrand Grünflächen mit der ursprünglichen Zweckbestimmung erhalten.

Auf dem Flurstück 34/2 der Flur 2, Gemarkung Gostorf, ist der Neubau eines straßenparallel bebauten Grundstücks gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Zielsetzungen für die Abweichungen von den bisherigen Vorschriften der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 wurden bei der Gemeinde beantragt. Diese wurden von der Gemeinde behandelt und entsprechend in Festsetzungsvorschläge umgewandelt. Es ist vorgesehen, die Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes, wie derzeit in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzt, zu reduzieren. Diese Fläche wird dem Baugrundstück zugeschlagen. Grundzüge der Ausnutzung auf dem Grundstück verändern sich dadurch nicht. Auch aus dem naturräumlichen Bestand ergibt sich keine zwingende Erforderlichkeit, die Grünflächen entsprechend festzusetzen.

Darüber hinaus werden Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen zurückgenommen, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen von 830 m² auf 651 m² reduziert werden. Im südlichen Bereich wurde im Ursprungsplan die bestehende Bebauung festgesetzt und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in der 2. Reihe grundsätzlich verzichtet und nur eine straßenbegleitende Bebauung für die Hauptnutzung festgesetzt. Für die Bebauung auf dem Flurstück 34/1 im Änderungsbereich wurde seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Baugenehmigung mit Datum vom 25.05.2000 erteilt. Somit wird entgegen dem Verdacht der Behörde von einer rechtmäßigen Bebauung ausgegangen und es handelt sich nicht um die Legitimierung von unrechtmäßig errichteten bzw. ausgebauten Gebäuden. Die zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten im südlichen Bereich der 2. Änderung sind verbunden mit der Rücknahme von überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil. Darüber hinaus sind Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gebäuden ebenso Zielsetzung des Ursprungsplanes - vgl. z. B. WA/5, WA/7, WA/2 - und sie werden somit auch anderen Grundstückseigentümern gewährt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt eine Neuordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 – nun mit laufender Nummer WA 6/Ä2.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung wird nicht berührt. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung des Baugebietes verändert sich bei der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 5. Im nordöstlichen Teil wird Grünfläche reduziert. Das WA-Gebiet wird geringfügig vergrößert. Die innerörtliche

Situation erfordert aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzung einer Grünfläche in diesem Bereich, da das städtebauliche Ziel einer Hofstruktur nicht mehr umgesetzt werden soll. In übrigen Grundstücksbereichen innerhalb der Ortslage werden keine Gliederungen durch Grünflächen zu benachbarten Grundstücken vorgesehen. Deshalb wird auch in diesem Teil unmittelbar im Bereich des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze hin keine Grünfläche festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksteil bleibt die Grünfläche als Festsetzung mit Anpflanzgeboten erhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigten eine Hofstruktur. Die Giebelständigkeit von Gebäuden zur Hauptstraße war festgesetzt. Im südlichen Teil des WA-Gebietes ist auf dem Flurstück 34/1 bereits ein Gebäude errichtet worden. Die Zielsetzungen, ein Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich zu errichten, um somit die Hofstruktur zu unterstreichen, ist nicht umgesetzt worden. Es ist ein Hauptgebäude straßennah giebelständig errichtet worden.

Unter Berücksichtigung dieser planerischen Umsetzung der Festsetzung wird auf die Festsetzung der ursprünglich beabsichtigten Hofstruktur verzichtet. Die Baugrenze wird straßenparallel für das zusätzlich zu errichtende Gebäude festgesetzt. Somit ergibt sich, dass ein Gebäude straßenparallel errichtet werden kann. Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen das bereits errichtete Gebäude im südlichen Teil des WA 6/Ä2 und mögliche Erweiterungen über den Bestand hinaus durch Vergrößerung des Baufensters.

Im rückwärtigen Teil wird auf die Festsetzung von Baugrenzen für Hauptgebäude verzichtet. Im rückwärtigen Teil des Baugebietes sind lediglich Nebenanlagen, Garagen und Carports berücksichtigt. Hauptnutzungen in der 2. Reihe sind nicht Ziel der gemeindlichen Entwicklung.

Zur Rechtseindeutigkeit wurde eine Amtliche ALK über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vom Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg als Kartengrundlage zu dem Änderungsbereich genutzt. Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 34/1 wurde berücksichtigt und dargestellt. Die Baugrenzen werden zur Rechtseindeutigkeit der Planunterlage bemaßt.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reagieren auf die vorgenommene Grundstücksteilung. Über die Grundstücksgrenze hinausgehende überbaubaren Flächen werden nicht berücksichtigt.

3.3 Grünflächen

Die Grünflächen werden geringfügig verändert. Zur Grünstruktur bleiben Grünflächen innerhalb des Plangebietes erhalten. Im nordöstlichen Teil wird auf Grünflächen verzichtet. Die rückwärtigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grün, Garten- und Grabeland bleiben erhalten. Die Reduzierung der Grünflächen zur nordöstlichen Grundstücksgrenze hin, wird als geringfügig bewertet und hat keine Auswirkungen auf die grundsätzlichen Planinhalte.

3.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen werden für den Bereich der 2. Änderung überarbeitet.

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 kann entsprechend Baugrenze zwar eingehalten werden; da jedoch bereits im Zuge einer anderen Änderung des Bebauungsplanes hiervon Abstand genommen wurde, wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 von der Festsetzung des Längen- und Breitenverhältnis Abstand genommen. Es wird eingeschätzt, dass die ursprünglich städtebauliche Absicht und Festsetzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein straßenparallel zu errichtendes Hauptgebäude.

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 im Ort vorhandenen Bebauung wird die Aufrechterhaltung dieser Festsetzung nicht als erforderlich angesehen. Auf die Festsetzung in Bezug auf Garagen wird verzichtet.

Materialien und Farben

Die bisherige Festsetzung,

„Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegel verwendet werden.“,

wird nicht mehr verfolgt. Ebenso wird darauf verzichtet,

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

Hinsichtlich des Mauerwerks wird auf die Kombination aus gelben und rotbraunen Ziegeln verzichtet. Dies entspricht zwar den Festsetzungen der Satzung. Zu Materialien und Farben sind Vorgaben für die Verwendung von roten bis rotbraunen Ziegeln und der Kombination mit gelb geregelt.

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.

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 Farbgebung grau ist mittlerweile auch ortstypisch. Deshalb wird für den Änderungsbereich die Zulässigkeit der grauen Farbgebung ermöglicht. Außerhalb des Plangeltungsbereiches kann die graue Farbe ebenso eingesetzt werden. Bei einer Überarbeitung des Planes sollen die Festsetzungen auch für übrige Planteile des Bebauungsplanes Nr. 5 berücksichtigt werden. Zusätzlich werden die Farben grau, dunkelgrau und anthrazit als Dachfarben ergänzt. Dies entspricht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und ist hier ebenso Planungsziel der Gemeinde.

3.5 Flächenbilanz

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1.Änderung	vorher	nachher
Bauflächen	2.971 m ²	3.254 m ²
davon innerhalb von Baugrenzen	830 m ²	651 m ²
Private Grünflächen	2.933 m ²	2.650 m ²
Summe	5.904 m²	5.904 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 (gemäß Bebauungsplan Nr. 5) mit einer Amtliche Plangrundlage (ALK des Landkreises) im Bereich der Satzung über die 2. 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. Es werden die Voraussetzungen für eine straßenparallele innerörtliche Neubebauung geschaffen. Somit sind Festsetzungen, die ursprünglich für vorhandene bauliche Anlagen getroffen waren, entbehrlich. Die ortstypische Bebauung wird erhalten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Durch die Festsetzungen wird klargestellt, dass auch in dem WA-Gebiet keine Zufahrten für Tiefgaragen zulässig sind.

4.2 Naturschutzfachliche Belange

Die Planänderungen berühren die Grundzüge der naturschutzfachlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange nicht. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht.

Hinsichtlich der Grünfestsetzungen bleibt die Festsetzung zu Anpflanzungen unter III.1.1 erhalten. Es wird lediglich auf die Festsetzung von 3reihigen Bepflanzungen verzichtet. Durch den Pflanz- und Reihenabstand ist hier eine ausreichende Regelung gegeben.

Die Festsetzung unter III. 2.4 zur privaten Grünfläche bleibt erhalten. Hier ergeben sich keine Änderungen. Auf die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird verzichtet, weil diese für den Planbereich nicht mehr gelten. Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht.

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

Das bereits bebaute Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt. Das unbebaute Grundstück stellt sich gegenwärtig als Grünfläche dar, die zu Weidezwecken genutzt wird. Die Flächen grenzen im Osten an die Dorfstraße und westlich ist eine Grünfläche vorhanden, die dauerhaft erhalten bleibt.

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 vorhandenen Gehölzen 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 Lebensraumsprüchen 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 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 Bauherren und den Ver- und Entsorgungsunternehmen sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, um die Ver- und Entsorgung zu sichern.

4.4.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers und die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Hausanschlüsse sind entsprechend herzustellen.

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

Kosten in der Umsetzung der Maßnahme dürfen für den Zweckverband Grevesmühlen nicht entstehen.

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 für den Bereich der Ortslage Gostorf üblich und aus früheren Planverfahren bekannt, 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 sonst üblichen Forderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos zu versickern bzw. zu verwerten ist. 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.

4.4.3 Brandschutz/ Löschwasser

Maßgeblich für die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich sind die in der Ortslage vorhandenen Teiche. Die in den Teichen vorhandene Löschwassermenge ist nach Aussage der Gemeinde ausreichend für den Grundschutz. Für den Krähenteich ist zum Beispiel spätestens 2013 eine Entschlammung erforderlich. Die Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen werden in die Aufgaben der Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde einbezogen. 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 einem 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 der 2. Änderung 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 2. 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 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Versorgungsanlagen der E.ON Hanse AG 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 Telekom Deutschland GmbH (Telekom). Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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

Der Gemeinde liegen keine Hinweise über sonstige Altlasten oder Altlasten innerhalb des Plangeltungsbereiches vor. 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.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen. Zusätzlich sind Grundstückszufahrten von der Gemeindestraße herzustellen. Der Ausbau des Weges über Grenzhausen nach Gostorf ist nicht vorgesehen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

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.

5.5 Munitionsfunde

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst erhältlich. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.06.2013.

Börzow, den 21.06.2013



Koth 
Bürgermeister
der Gemeinde Börzow

7. Arbeitsvermerke

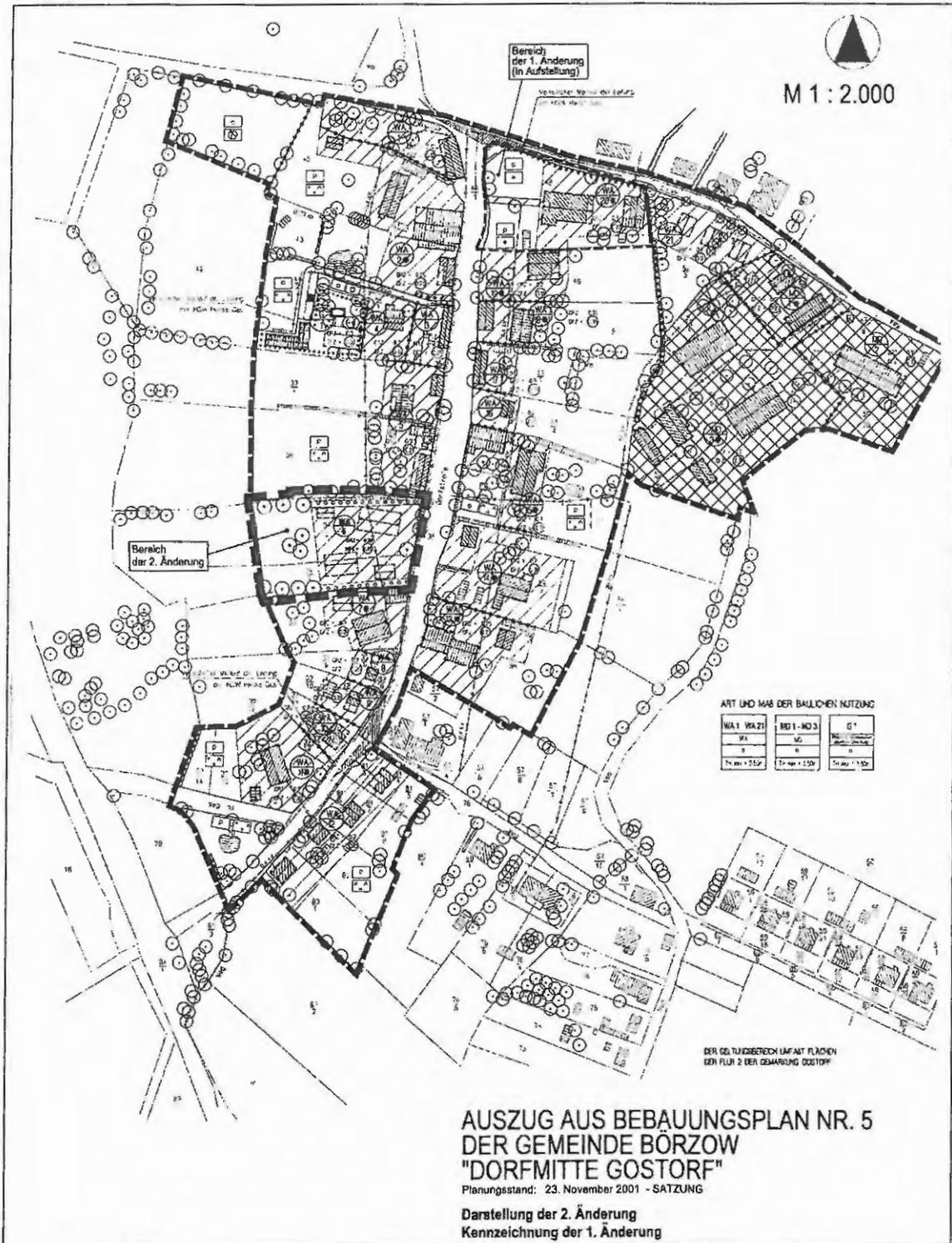
Aufgestellt für die Gemeinde Börzow:
durch das:

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

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Gostorf“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



unmaßstäbliche Darstellung