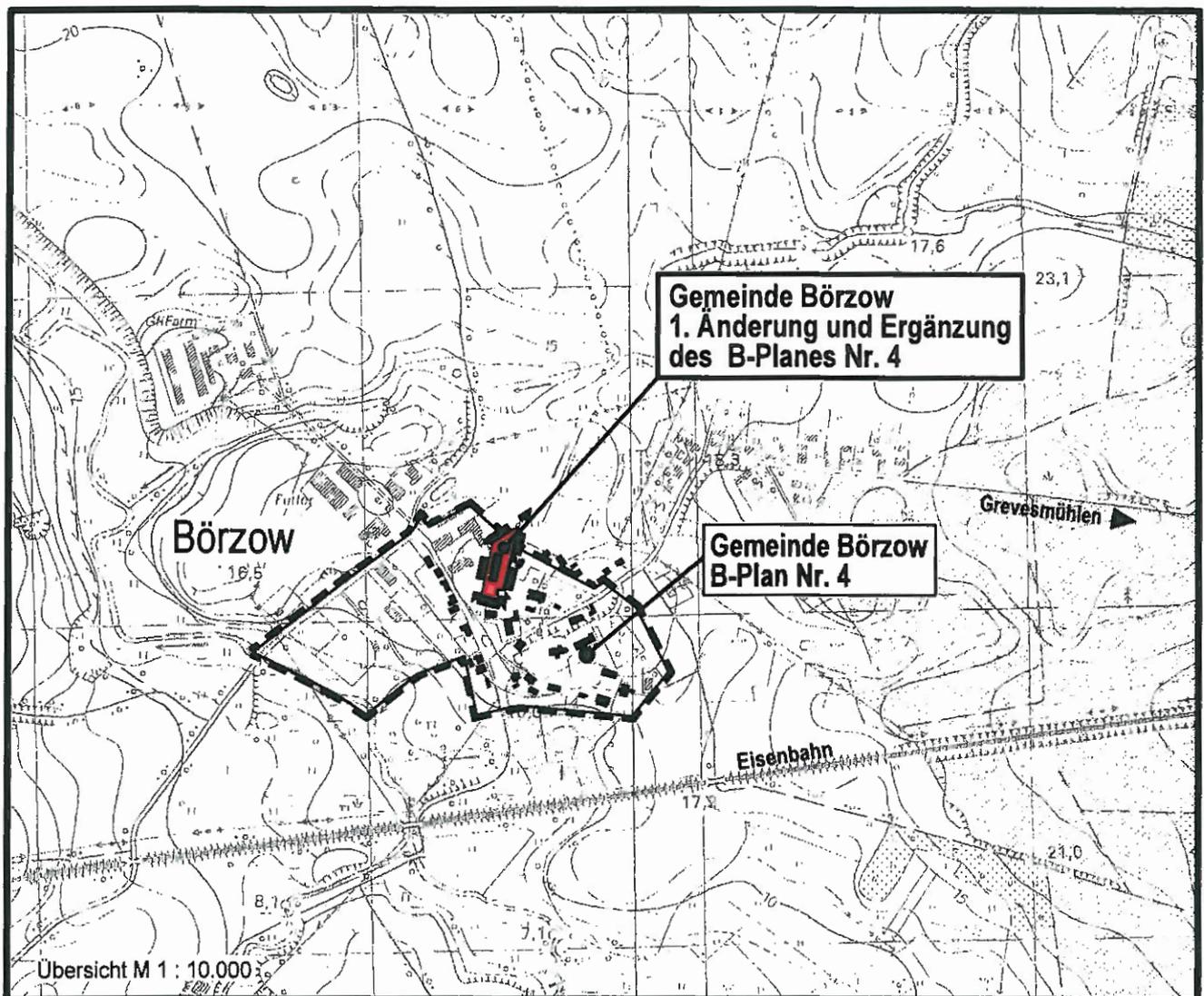


# BEGRÜNDUNG

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE BÖRZOW FÜR DAS GEBIET " DORFMITTE BÖRZOW"

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 04. September 2013

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Börzow“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Bestehende Rechtslage	3
1.2 Gründe für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4	3
1.3 Kartengrundlage	3
1.4 Rechtsgrundlagen	3
1.5 Übergeordnete Planungen	5
<b>2. Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>5</b>
<b>3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise	8
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.5 Größe der Baugrundstücke	9
3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
3.7 Verkehrsflächen	9
3.8 Abgrabungen zur Ausbildung von Zufahrten für Tiefgärten	11
3.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	11
3.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3.11 Flächenbilanz	13
3.12 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	13
3.13 Städtebauliche Auswirkungen	15
3.14 Naturschutzfachliche Belange	15
3.15 Artenschutzfachbeitrag	15
3.16 Ver- und Entsorgung	26
3.16.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	26
3.16.2 Oberflächenwasserableitung	26
3.16.3 Brandschutz/ Löschwasser	27
3.16.4 Energieversorgung	28
3.16.5 Gasversorgung	28
3.16.6 Telekommunikation	29

3.16.7 Abfallwirtschaft	29
3.17 Verkehrliche Erschließung	29
<b>4. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>29</b>
4.1 Bodendenkmale	29
4.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden	30
4.3 Anzeige des Beginns bei Erdarbeiten	30
<b>5. Hinweise</b>	<b>30</b>
5.1 Bodenschutz	30
5.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	31
5.3 Munitionsfunde	31
5.4 Denkmalpflegerischer Umgebungsschutz der Kirche	31
5.5 Abfallrechtliche Hinweise	31
5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen	32
5.7 Baumschutz	32
5.8 Artenschutzrechtliche Belange	32
5.9 Gehölzschutzmaßnahmen	33
5.10 Eigenwassergewinnungsanlage	33
<b>6. Billigung der Begründung</b>	<b>33</b>
<b>7. Arbeitsvermerke</b>	<b>33</b>
<b>8. Anlagen</b>	<b>34</b>
Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Börzow“	34
Anlage 2: Textliche Festsetzungen über Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Börzow“ mit den Darstellungen der Änderungen im Ursprungsplan zum Entwurf der öffentlichen Auslegung	35

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Bestehende Rechtslage**

Die von der Gemeinde Börzow am 13.04.1999 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt und mit Veröffentlichung vom 23.11.2001 rechtskräftig bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist ortsüblich erfolgt.

### **1.2 Gründe für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geänderte Absicht zur Bebauung in dem Teilgebiet WA 13 mit angrenzender Gemeinbedarfsfläche zu schaffen. Das Änderungsgebiet erhält die laufende Nummer WA 13/Ä1.

Die Gemeinde beabsichtigt, die vorhandene nur zum Teil noch genutzte Bebauung (ehemalige Kulturbaracke) in der Gemeinde abzureißen und das Grundstück wieder einer Nutzung zuzuführen. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 4 „Dorfmitte Börzow“. Es ist für eine Teilfläche bereits ein allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 13 festgesetzt. Die daran angrenzende Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage festgesetzt. Die Gemeinde hält ihre Planungsabsicht, am Dorfrand einen Spielplatz zu errichten, nicht weiter aufrecht und möchte die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 13 um das Grundstück ergänzen.

Darüber hinaus ist es beabsichtigtes Planungsziel die Belange der Abfallentsorgung im Weg „Am Erlenbruch“ durch die Errichtung einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge zu regeln.

Die Grundzüge der Planung werden berührt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept wird dahingehend verändert, dass auf eine Gemeinbedarfsfläche innerhalb Plangeltungsbereich ganz verzichtet wird. Die Änderung und Ergänzung bezieht sich auf den gesondert umgrenzten Teilbereich der 1. Änderung und Ergänzung.

### **1.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow für einen Teilbereich in der Ortslage Börzow dient die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4. Zur Rechtseindeutigkeit für den Bereich der 1. Änderung wurde zusätzlich zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 die ALK des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen genutzt sowie eine amtlichen Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow zugrunde.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- 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).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt un Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- 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 **Übergeordnete Planungen**

Da die Planung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Börzow entwickelt ist und keine darüber hinausgehenden Flächen für eine Bebauungsverdichtung genutzt werden, geht die Gemeinde davon aus, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht. Mit der Umsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 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.

Es erfolgte die raumordnerische Bewertung der Planung mit dem Ergebnis, dass raumordnerische Belange der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.4 nicht entgegenstehen.

## 2. **Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche mit einer jedoch nur noch zum Teil genutzten Bebauung (ehemalige Kulturscheune). Die Gemeinde beabsichtigt die Bebauung abzureißen und das Grundstück durch eine neue Nutzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das Plangebiet wird westlich, südlich und östlich von vorhandener Wohnbebauung mit den zugehörigen Nebengebäuden begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch Weiden und landwirtschaftliche Flächen begrenzt, die jedoch durch die Planung nicht mit in Anspruch genommen werden.

Es grenzen bereits baulich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Das Plangebiet wird durch den Weg „Am Erlenbruch“ erschlossen. Durch die Insellage innerhalb von bereits bebauten Flächen ist eindeutig belegt, dass es sich um eine Innenentwicklung handelt. Mit der geplanten Bebauung wird die

vorhandene Bebauung ergänzt. Die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird durch die Änderungs- und Ergänzungsabsichten nicht beeinträchtigt. Es wird die Nutzungsart für lediglich ein Grundstück geändert und an die vorhandene Umgebungsnutzung angepasst. Diese Änderung betrifft einen untergeordneten Teil des Gesamtbebauungsplanes. Die Ergänzungsfläche ist eine geringfügige Erweiterung des Plangeltungsbereiches. Sie wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Ergänzung werden keine neuen Bebauungsmöglichkeiten für Gebäude und bauliche Anlagen geschaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0.22 ha. Bei Betrachtung des Plangebietes liegt die Größe der Grundfläche der maximal für die Überbauung zur Verfügung stehenden Fläche unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es kommt somit der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung. Im Bereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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.

Die Gemeinde Börzow hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geprüft und sich für die Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren entschieden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist für den Änderungs- und Ergänzungsbereich Wohnbaufläche aus. Der Ergänzungsbereich beträgt 145 m<sup>2</sup> und ragt somit unwesentlich über die Darstellung der Wohnbaufläche hinaus, was aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan vernachlässigbar ist.

### **3. Planinhalt und Änderungen im Einzelnen**

Die Gemeinde Börzow stellt den Bebauungsplan zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Neubebauung innerhalb des Teilgebietes WA 13/Ä1 und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche sowie zur Regelung der Abfallentsorgung im Weg „Am Erlenbruch“ auf.

Es wird ein Änderungs- und Ergänzungsbereich festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage entfällt. Es ist beabsichtigt zwei Baugrundstücke vorzusehen, die über den Weg „Am Erlenbruch“ erschlossen werden. Die vorhandene Bebauung (Kulturscheune) soll abgebrochen werden. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches sowie der Ergänzungsbereich werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt mit dem Ziel, die Abfallentsorgung für den gesamten Weg „Am Erlenbruch“ zu ordnen und eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug vorzusehen.

Die geplante Änderung beinhaltet eine Verdichtung der bestehenden Ortslage und entspricht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt eine Neuordnung des allgemeinen Wohngebietes WA 13 – nun mit laufender Nummer WA 13/Ä1.

In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig. Hierbei handelt um Nutzungen, die aufgrund ihres regelmäßig erhöhtem Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfs aus städtebaulicher Sicht Konflikte hervorrufen würden.

Die Festsetzung des Baugebietes verändert die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird auf die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielanlage verzichtet und es erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Dies stellt gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Abschluss der Bebauung der integrierten Ortslage dar. Es erfolgt die Abrundung der Siedlungsstruktur im Übergang zu Landschaft.

Die Gemeinde hält an ihrer ursprünglichen Planungsabsicht, eine Spielanlage an diesem Standort zu realisieren, nicht weiter fest. Es gibt aus Sicht der Gemeinde auch außerhalb des Plangebietes Flächen, die für die Errichtung eines Spielplatzes im Gemeindegebiet in Betracht kommen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) und,
- der maximalen Traufhöhe ( $TH_{max}$ ),

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten.

### Grundflächenzahl

Im gesamten Änderungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde zur Sicherung der vorhandenen dörflichen Struktur getroffen. Städtebauliches Ziel ist es, die lockere dörfliche Bebauung mit Hausgärten und privaten Grünflächen zu erhalten und auch im Änderungsbereich fortzusetzen. Eine verdichtete Bebauung ist hier nicht städtebauliches Ziel.

### Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und ergänzend durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben für das Baugebiet WA 13/Ä1 gilt der auf den Baugrundstücken festgesetzte Höhenbezugspunkt über HN. Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Es wird folgender oberer Bezugspunkt festgelegt:

Traufhöhe      Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt, um städtebaulich eine Integration des neuen Baufeldes in die Ortslage zu erreichen und eine Zweigeschossigkeit deutlich auszuschließen. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld.

Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet, die städtebauliche Ordnung im Änderungsbereich zu sichern.

### **3.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Änderungsbereich gilt die offene Bauweise. Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Festsetzung wurde zur Sicherung der vorhandenen dörflichen Struktur getroffen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Änderungsbereich durch Baugrenzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen reagieren auf die vorgenommene Grundstücksteilung.

Zusätzliche Überschreitungen werden nicht zugelassen. Die Baufenster sind ausreichend bemessen und lassen eine individuelle Gestaltung und Ausnutzung der Grundstücke zu.

Innerhalb dieses vorgegeben Rahmens ist es auch möglich, ein Wohngebäude mit der Dacheindeckung Reet unter Beachtung des § 32 LBauO M-V je Grundstück zu realisieren. Die Baugrenzen können in diesem Fall nicht vollständig ausgeschöpft werden. Sie bilden den vorgegeben Rahmen für die Errichtung des Hauptbaukörpers. Der Bebauungsplan als solcher ist mit den getroffenen Festsetzungen vollzugsfähig. Sowohl die Baugrenzen als auch die Materialien zur Dacheindeckung geben einen Rahmen vor, den der Bauherr nach seinen Bedürfnissen unter Beachtung geltender gesetzlicher Bestimmungen ausfüllen kann. Die Festsetzung der Baugrenzen bezogen auf die Grundstücksgrenzen bleibt bestehen.

Eine mögliche Beeinträchtigung des geschützten Baumes durch die festgesetzten Baugrenzen wurde im weiteren Verfahren geprüft. Für die Fichte an der westlichen Baugrenze wurde eine entsprechende Ausnahmegenehmigung gemäß § 18 NatSchAG M-V beantragt. Die Fällgenehmigung wurde am 13.08.2013 erteilt. Die Baugrenzen wurden nicht geändert.

### **3.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 780 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass nur zwei Baugrundstücke in ortsüblicher Größe und dörflichen Struktur entstehen. Eine Kleinparzelligkeit und verdichtete Bebauung ist aus städtebaulichen Gründen nicht beabsichtigtes Ziel der Gemeinde.

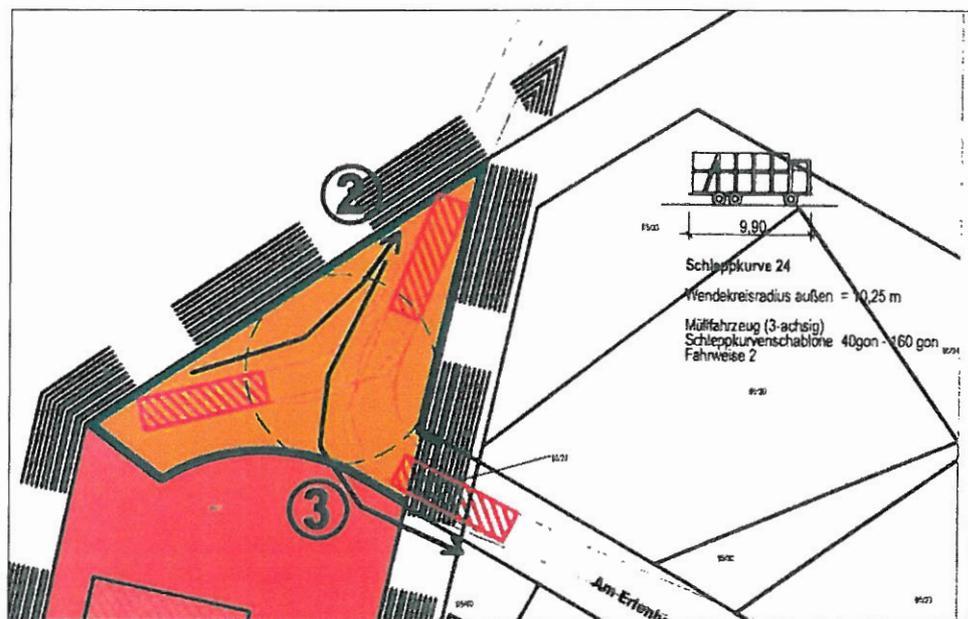
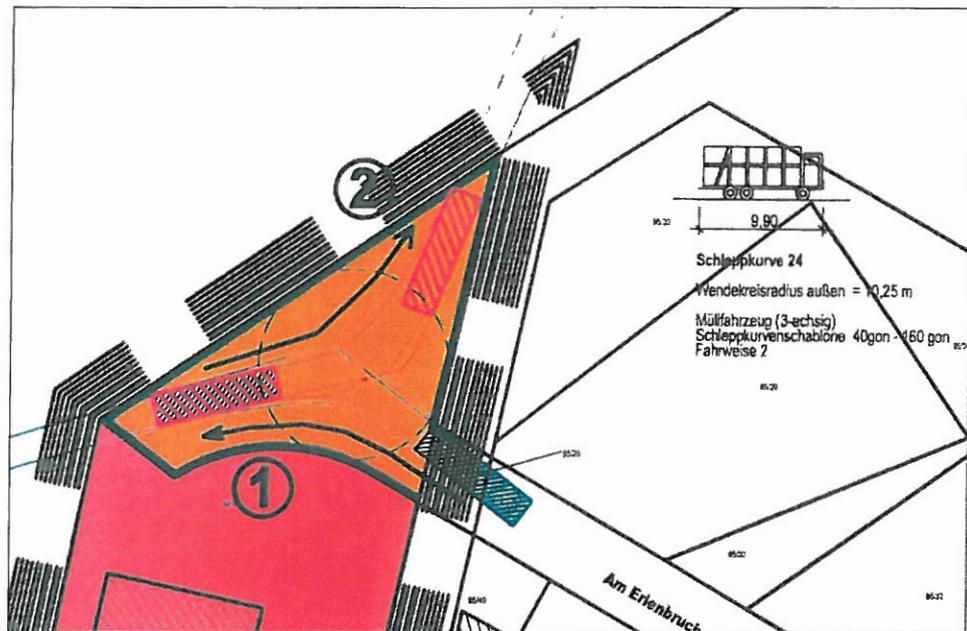
### **3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, d. h. je Einzelhaus.  
Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen für die Neubebauung auf höchstens zwei Wohnungen pro Einzelhaus soll einer städtebaulich, dem Standort unangemessenen Verdichtung, entgegen gewirkt werden.

### **3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Weg „Am Erlenbruch“ und endet in einer neu zu errichtenden Wendeanlage im Änderungs- und Ergänzungsbereich. Die Festsetzung der Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche ist für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung der Grundstücke für den Weg „Am Erlenbruch“ und für die Erschließung des Änderungsbereiches erforderlich.

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde so bemessen, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug besteht.



Diese Variante gewährleistet zukünftig, dass ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeuges im Weg „Am Erlenbruch“ nicht mehr erforderlich wird und eine gesicherte Erschließung verbunden mit einer geordneten Abfallentsorgung als städtebauliches Ziel realisiert werden kann.

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für die öffentliche Verkehrsfläche kann durch die Gemeinde nicht sichergestellt werden.

### **3.8 Abgrabungen zur Ausbildung von Zufahrten für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**

In dem WA-Gebiet 13/Ä1 sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen um ortsuntypische Tiefgaragen oder Kellergeschosse für Garagen nicht zuzulassen. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen die Garagen auf dem Grundstück zu errichten.

Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes und ist städtebauliches Ziel für den gesamten Plangeltungsbereich.

### **3.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene Fläche im östlichen Änderungsbereich dient der Erschließung des rückwärtigen Baugrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Eigentümer, sonstiger Nutzungsberechtigten und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Fläche ist für die Benutzung der Rettungsfahrzeuge auszubilden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist durch Baulasteintragung dinglich zu sichern, sofern die Fläche nicht Teil des dahinterliegenden Baugrundstückes wird. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Dies Rechte müssen wie dargelegt, über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Gemeinde ist Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet und wird bei der Veräußerung der Grundstücke dies beachten. Ebenso besteht die Möglichkeit die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Rahmen der Zerlegungsvermessung dem rückwärtigen Grundstück vollständig zuzuordnen.

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen dient der Sicherung der vorhandenen Leitung und ist bei Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde zu beachten. Eine Umverlegung der Leitung kommt aufgrund ihrer Weiterführung und Funktion derzeit nicht in Betracht.

Die Gemeinde sieht es als gegeben an, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein Hinterliegergrundstück zu erschließen und gemäß dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden zwei Baugrundstücke mit dem Ziel zu schaffen, die allgemeine Wohnfunktion in der Ortslage Börzow zu stärken. Die städtebauliche Ordnung wird durch diese rückwärtige Erschließungsmöglichkeit nicht gestört. Eine Bebauungsverdichtung ist beabsichtigtes Ziel der Gemeinde und ebenso ist das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein geeignetes Mittel, die Erschließungskosten für die Gemeinde zu minimieren. Die Gemeinde ist Grundstückseigentümer der Flächen und somit ist die Beeinträchtigung privater Belange durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht gegeben. Eine fremdnützige Belastung eines Grundstücks erfolgt nicht.

Die Hinweise zur Erschließung des rückwärtigen Baugrundstücks sind im nachgelagerten Bauantragsverfahren zu beachten; gleiches gilt für genehmigungsfreie Vorhaben im Rahmen der gesicherten Erschließung.

### **3.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 13/Ä1 ist auf dem Grundstück 2 ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (3xv, Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Standort gilt als Empfehlung und kann bis zu 5,00 m verschoben werden

Die Anpflanzung des einheimischen standortgerechten Laubbaumes auf dem Grundstück 2 hat bis zum 30.04.2014 zu erfolgen. Die Ausführung der Anpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Die Fällgenehmigung zur Fällung einer Fichte (*Picea abies*) wurde am 13.08.2013 durch die untere Naturschutzbehörde erteilt. Die entsprechende Ausgleichsforderung, Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, wurde als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Ein möglicher Baumstandort wurde in der Planzeichnung dargestellt.

Auch der weitere Baumbestand im Plangebiet wurde überprüft. Es sind, mit Ausnahme der zur Fällung beantragten Fichte, keine weiteren geschützten Bäume auf dem Grundstück vorhanden.

Städtebauliche Gründe für einen Erhalt des weiteren Baumbestandes sind nicht vorhanden. Die Grundstücke sind hinreichend groß bemessen, so dass eine gärtnerische Gestaltung auf den Baugrundstücken gewährleistet ist. Hier ist es dem Grundstückseigentümer selbst überlassen die vorhandenen Bäume mit in die Gartengestaltung einzubeziehen. Innerhalb des Plangebietes wurden keine Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Der Schutzstatus der Kastanie wurde mit der unteren Naturschutzbehörde nochmals abgestimmt. Die Kastanie liegt auf einem Grundstück, das als Hausgarten genutzt wird. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG M-V ist die Kastanie deshalb nicht geschützt, so dass sich keine Restriktionen für die weitere Planung ergeben

### 3.11 Flächenbilanz

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung	vorher	nachher
Bauflächen	770 m <sup>2</sup>	1.811 m <sup>2</sup>
davon innerhalb von Baugrenzen	280 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf ZB Spielanlage	1.271 m <sup>2</sup>	-----
Ergänzungsfläche (Grünfläche)	145 m <sup>2</sup> außerhalb des Plangeltungsbereiches	-----
Verkehrsfläche	-----	375 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>2.041 m<sup>2</sup></b>	<b>2.186 m<sup>2</sup></b>

### 3.12 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

Die gestalterischen Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung überarbeitet und den tatsächlichen städtebaulichen Erfordernissen in diesem Bereich angepasst. Die Ursprungsfestsetzungen mit Darstellung der Änderungen sind Anlage zu dieser Begründung.

#### 1. Dachformen

- 1.1 Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 30° bis 50° zulässig.  
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)
- 1.2 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 1.3 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25° - 50° und mit Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig.
- 1.4 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

#### 2. Gestaltung der Außenwände

Die Wände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder als verputzte Flächen auszuführen.

### **3. Außenwandöffnungen und Fenster**

- 3.1 Die Wandfläche muss Fensteröffnungen allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.
- 3.2 Fenster müssen bündig mit der Außenfront abschließen und dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.
- 3.3 Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

### **4. Materialien und Farben**

- 4.1 Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten, rotbraunen und braunen Ziegeln herzustellen.
- 4.2 Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau oder ocker, rot, rotbraun zu streichen. Im Sockelbereich sind dunklere Farben zulässig.
- 4.3 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall und in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metalliceffekte sind unzulässig.  
Fenster, Türen und Tore sind in den Farben grün, weiß, rotbraun, grau oder dunkelbraun zu streichen. Holzlasierungen sind ebenfalls zulässig.
- 4.4 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien für Hauptgebäude zu verwenden:
- rote, rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel oder
  - Reet.
- 4.5 ~~Farbenvielfalt (Buntheit) sowie intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.~~ Die Festsetzung wird gestrichen.

Die Gemeinde hat mit den Festsetzungen Ziffer 4.1 bis 4.4 positive Festsetzungen zu Materialien und Farben getroffen und streicht diese Festsetzung aus Gründen des Bestimmtheitsgebotes.

### **5. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder -zeichens an der Außenwand des Gebäudes zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, soweit es sich nicht um Leuchtwerbung handelt.

Die maximale Größe der Werbefläche beträgt 0,75 m<sup>2</sup>.

### **6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 bis II.5 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1

LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

### **3.13 Städtebauliche Auswirkungen**

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Neuordnung der Bauflächen im Baufeld WA 13/Ä1 und den Verzicht auf die Gemeinbedarfsfläche ergeben sich Änderungen der Flächenanteile zugunsten der Wohnbaufläche.

Es werden die Voraussetzungen für eine innerörtliche Neubebauung geschaffen. Die ortstypische Bebauung soll ergänzt werden. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt.

Durch die Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, neben der Neuordnung des Baufeldes WA 13/Ä1 wird insbesondere die Erschließung „Am Erlenbruch“ durch die Anordnung einer Wendeanlage erheblich verbessert.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

### **3.14 Naturschutzfachliche Belange**

Die Planänderungen berühren die Grundzüge der naturschutzfachlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange nicht. Es sind keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe zu verzeichnen. Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanz kommt es zu Versiegelungen von Flächen. Maßgeblich werden Flächen für Gemeinbedarf als Bau- und Verkehrsflächen ausgewiesen.

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde eine Bewertung zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung vorgenommen. Die Erfordernisse wurden unter dem Aspekt, dass es sich im Wesentlichen um eine Bebauung nach § 34 BauGB handelt, die ohnehin zulässig wäre, entsprechend beachtet. Auf eine detaillierte Flächenbilanz wurde verzichtet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Für die Fläche der Nachverdichtung wird somit keine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

### **3.15 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

Im Plangeltungsbereich befindet sich die Bebauung der ehemaligen Kulturscheue/ Kulturbaracke sowie dazugehörigen Erschließung. Der übrige Plangeltungsbereich ist unbebaut und durch siedlungstypische Freiflächen mit Zierrasen geprägt. In den Randbereichen sind vereinzelt Gehölze vorzufinden.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung mit dazugehörigen Grünstrukturen charakterisiert. Außerdem grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Grünlandflächen an das Plangebiet.

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Überprägung durch die Lage im Siedlungsgefüge von Börzow wird die Bedeutung der Habitatstrukturen im planungsrelevanten Bereiche für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen als gering eingeschätzt.

Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

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

Aufgrund des geplanten Abrisses der ehemaligen Kulturscheune/ Kulturbaracke wurde eine fachgutachterliche Bewertung der Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse durch das Gutachterbüro Bauer durchgeführt und im Gutachten "Abbruch der ehemaligen Kulturbaracke in Börzow-Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" dargestellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in der nachfolgenden Ausführung und Bewertung berücksichtigt.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der intensiven ackerbaulichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

#### **I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**

Durch die Lage innerhalb des besiedelten Bereiches von Börzow ist das Potential für die hier zu betrachtenden geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen.

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.

Bei der artenschutzfachlichen Begehungen konnten keine Brutvögel im oder am Gebäude festgestellt werden. Es wird von keiner artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel ausgegangen.

Auch eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Brutvögeln, welche in Gehölzen- oder Offenland brüten wird aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen sowie der Lage im Siedlungsraum ausgeschlossen.

Für die Fällung eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes wurde ein gesonderter Antrag gestellt. Die gemäß § 39 BNatSchG festgelegten Zeiträume für die Rodung von Gehölzen sind einzuhalten bzw. entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum wird eine Betroffenheit von Zug- und Rastvögeln ausgeschlossen.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL**

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

#### **III Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG**

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte Bereiche innerhalb des Siedlungsraumes.	
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich		
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn		
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel		
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh		
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte		
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut		
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut		
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle		
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech		
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt		
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke		Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel		Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt am Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer		
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer		
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer		
Libellen	Symperca paedisca	Sibirische Winterlibelle		
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer		
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Alteichenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Käfer	Dytiscus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	latissimus		(größere Standgewässer)
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Baumhöhlen – naturnahe Wälder) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine Gewässer im planungsrelevanten Bereich

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von natürlichen Kleingewässern/ überschwemmten Grünland vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von temporären Kleingewässern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von offenen, trockenwarmen Standorten mit grabfähigen, unbewachsenen Böden, und zur Fortpflanzung gut besonnte, nicht oder kaum mit Pflanzen bewachsene Laichgewässer mit längerer Wasserführung und flachen Ufern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Uferzonen von Gewässern vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Kleingewässern, Seen, Moorgewässern oder Abtragungsgewässern vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form Nass- und Feuchtwiesen, Zwischen- und Niedermoore oder Erlen- und Birkenbrüche vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana	Springfrosch	Da keine geeigneten Lebensräume

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	dalmatina		in Form trockenen, lichten, krautreichen Laub- und Laubmischwäldern, die ein ausreichendes Angebot an Laichgewässern aufweisen, vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Da keine geeigneten Lebensräume in Form von Kleingewässern, Kleinseen, Teichen oder Abtragungsgewässern vorhanden sind, kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Geeignete Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden. Schlingnattern besiedeln trockenwarme, kleinräumig gegliederte Lebensräume, die sowohl offene, oft steinige Elemente (Felsen, Steinhäufen/-mauern), liegendes Totholz als auch niedrigen Bewuchs im Wechsel mit Rohbodenflächen, aber auch Gebüsche oder lichten Wald aufweisen.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Birken- oder Erlenbrüche vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorgefundenen Habitatstrukturen, welche durch Zierrasenflächen dominiert werden, wird ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen. Zudem ist im Untersuchungsgebiet ein hoher Druck von Prädatoren zu erwarten.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudeabriss wurde die Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse untersucht. Diese Arten wurden laut BAUER nicht vorgefunden.  Eine Eignung als Winterquartier besteht nicht da keinen frostfreien gebäudebestandteile im Untersuchungsraum vorhanden sind.  Von einer artenschutzfachlichen Betroffenheit wird nur für die Gattung Pipistrellus ausgegangen.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mücken-fledermaus	Laut Untersuchung von BAUER wurden im und am Gebäude Hinweise auf Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere insbesondere der Gattung Pipistrellus vorgefunden. Bei der Abendbegehung wurden auffallend häufig Zwergfledermäuse um das Gebäude angetroffen. Entsprechend besteht hier eine artenschutzrechtliche Betroffenheit, die durch geeignete CEF-Maßnahmen umgangen werden kann.
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

### Auswirkungen des Vorhabens

#### *Baubedingte Auswirkungen*

#### **I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL**

Im Rahmen des hier betrachteten Vorhabens ist die Fällung eines geschützten Einzelbaumes vorgesehen. Hierzu wurde ein gesonderter Ausnahmeantrag eingereicht. eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.08.2013 liegt vor.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist der § 39 BNatSchG zu beachten.

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

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.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL**

##### **Fledermäuse**

Durch den Abriss des vorhandenen Gebäudebestandes liegt eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse vor.

Als CEF-Maßnahme sind an Gebäuden in der näheren Umgebung 4 Fledermausfassaden-Flachkästen anzubringen.

Der Gebäudeabbruch ist im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen. In anderen Zeiträumen ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

#### *Anlagebedingte Auswirkungen*

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

#### **Zusammenfassung**

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Es wurde nur für die Artengruppe Fledermäuse eine artenschutzrechtliche Betroffenheit festgestellt. Eine geeignete CEF-Maßnahme wurde festgelegt. Ebenso wurde ein Zeitraum für die Durchführung der Abbrissarbeiten benannt.

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.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden 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.

§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.  
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Werden durch Abriss, Fällung oder Überbauung Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, muss bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Dies gilt auch für Vorhaben nach § 62 LBauO M-V.

### **3.16 Ver- und Entsorgung**

#### **3.16.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung**

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

Die Lage und der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen des ZVG wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Versorgung der geplanten Einfamilienhäuser werden auf Antrag der Grundstückseigentümer neue Trinkwasserhausanschlüsse von der Straße „Am Erlenbruch“ gelegt. Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss der Kulturbaracke wird abgetrennt. Ein Grundstücksanschluss für die Entsorgung des Schmutzwassers liegt bereits auf dem Grundstück und ist zu nutzen.

Kosten in der Umsetzung der Maßnahme dürfen für den Zweckverband Grevesmühlen nicht entstehen. Die Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Die Grundstücke des Plangebietes unterliegen 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.

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

#### **3.16.2 Oberflächenwasserableitung**

Wie für den Bereich der Ortslage Börzow üblich und aus früheren Planverfahren bekannt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzugsweise durch Versickerung sowie Verwertung vorzusehen. Der Ortslage Börzow befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Somit ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. 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.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser und somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch gewährleistet ist. Dafür ist klarzustellen, dass das Grundstück bereits bebaut ist. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht wesentlich ändern.

#### 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.

Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine mit dem Inhalt, dass keine Gewässer zweiter Ordnung betroffen sind, berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg als Genehmigungsbehörde.

#### 3.16.3 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Börzow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz ist nicht gesichert. Innerhalb des 300 m Bereiches befindet sich kein Hydrant für die Löschwasserversorgung aus dem Netz.

Maßgeblich für die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Löschteich am Landweg zur B 105 (Börzower Drift). Er befindet sich in einer Entfernung von weniger als 200 m in nordwestlicher Richtung. Der Teich wurde im Herbst 2012 gründlich entschlammt. Die ständig dort vorhandene Löschwassermenge ist ausreichend für den Grundschutz in der Ortsmitte von Börzow. Die vorhandenen Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes werden nicht benötigt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in einer Entfernung von etwa 300 m, auf der Koppel der Familie

Dettmann, der Stepenitz Löschwasser zur Brandbekämpfung im Plangeltungsbereich zu entnehmen.

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.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind.

#### 3.16.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Gemeinde Börzow erfolgt durch die E.ON – edis AG. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird als vermutlicher Verlauf von Leitungen in die Planzeichnung übernommen.

Sollte der Bedarf an Flächen im öffentlichen Bauraum für die Erschließung von zwei Grundstücken erforderlich sein, kann dieser auf öffentlichen Flächen ermöglicht werden.

Sämtliche Abstimmungen zum Grundstücksanschluss und zum Versorgungsbedarf sind durch den zukünftigen Bauherrn mit dem Energieversorgungsunternehmen zu führen. Ein Grundstück (ehemalige Kulturbaracke) ist bereits mit einem Hausanschluss versehen. Diese Leitung ist zurückzubauen und in die dafür vorgesehenen Flächen zu verlegen. Dies ist zwischen Bauherr und Versorgungsträger zu regeln. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich Herrn Lange, Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen.

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 und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht vorgesehen.

Die Hinweise zum Kabelschutz sind zu beachten. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmittel sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### 3.16.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung in der Gemeinde Börzow erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird als vermutlicher Verlauf in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsbestand wird als künftig fortfallend gekennzeichnet. Es handelt sich um eine Hausanschlussleitung zur ehemaligen Kulturbaracke. Bei Bedarf eines neuen Gasanschlusses ist die erforderliche Leitung in die dafür vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu verlegen

und dann der Hausanschluss herzustellen; ggf. Hausanschlüsse für zwei Baugrundstücke. Sämtliche Abstimmungen zum Grundstücksanschluss/Hausanschluss und zum Versorgungsbedarf sind durch den zukünftigen Bauherrn mit dem Gasversorgungsunternehmen zu führen.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

#### 3.16.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Börzow ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der bekanntgegeben Leitungsbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde nachrichtlich übernommen. Im Plangebiet sind keine umfangreichen Telekommunikationslinien gemäß Bestandsplan vorhanden. Es befindet sich nur eine Hausanschlussleitung zur ehemaligen Kulturbaracke auf dem Grundstück. Die Leitung wird als künftig fortfallend dargestellt. Diese Leitung ist zurückzubauen und in das vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu verlegen, wenn hierfür der Bedarf besteht. Diese Bedarfsanmeldung obliegt dem späteren Grundstückseigentümer/Bauherrn.

Die Hauptleitung der Telekom befindet sich bereits in der öffentlichen Erschließungsfläche - öffentliche Straße „Am Erlenbruch“, die sich nicht im Geltungsbereich des Änderungsbereiches befindet.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

#### 3.16.7 Abfallwirtschaft

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.

### 3.17 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Das Gebiet ist über die örtlichen Straßen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Über Grundstückszufahrten ist die Erschließung für die geplante Bebauung sicherzustellen.

## 4. Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 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.

#### **4.2 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.

#### **4.3 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. Hinweise**

#### **5.1 Bodenschutz**

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 die 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 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.

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.

## **5.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

## **5.3 Munitionsfunde**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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.

## **5.4 Denkmalpflegerischer Umgebungsschutz der Kirche**

Die Dorfkirche in Börzow steht unter Denkmalschutz. In näherer Umgebung der Kirche soll keinerlei Neubebauung erfolgen. Auch die umgebenden Flächen sollen in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben und nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für den Gehölzbestand. Bei Änderungen im Bereich der Kirche bedarf es der detaillierten Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

## **5.5 Abfallrechtliche Hinweise**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. 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 zu 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 Schadstoffkatasteranfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Arbeiten mit asbesthaltigen und /oder teeröligen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und /oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

#### **5.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

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. Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

#### **5.7 Baumschutz**

Auf der Ebenen der Gemeinde nimmt der Bürgermeister die Entscheidungen zum Baumschutz wahr.

#### **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.

Als CEF-Maßnahme sind an Gebäuden in der näheren Umgebung 4 Fledermausfassaden-Flachkästen anzubringen.

Der Gebäudeabbruch ist im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw.

Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen. In anderen Zeiträumen ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde einzuholen.

#### 5.9 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### 5.10 Eigenwassergewinnungsanlage

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

### 6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Börzow wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.09.2013.

Börzow, den 16.10.2013

  
Koth  
Bürgermeister  
der Gemeinde Börzow



### 7. Arbeitsvermerke

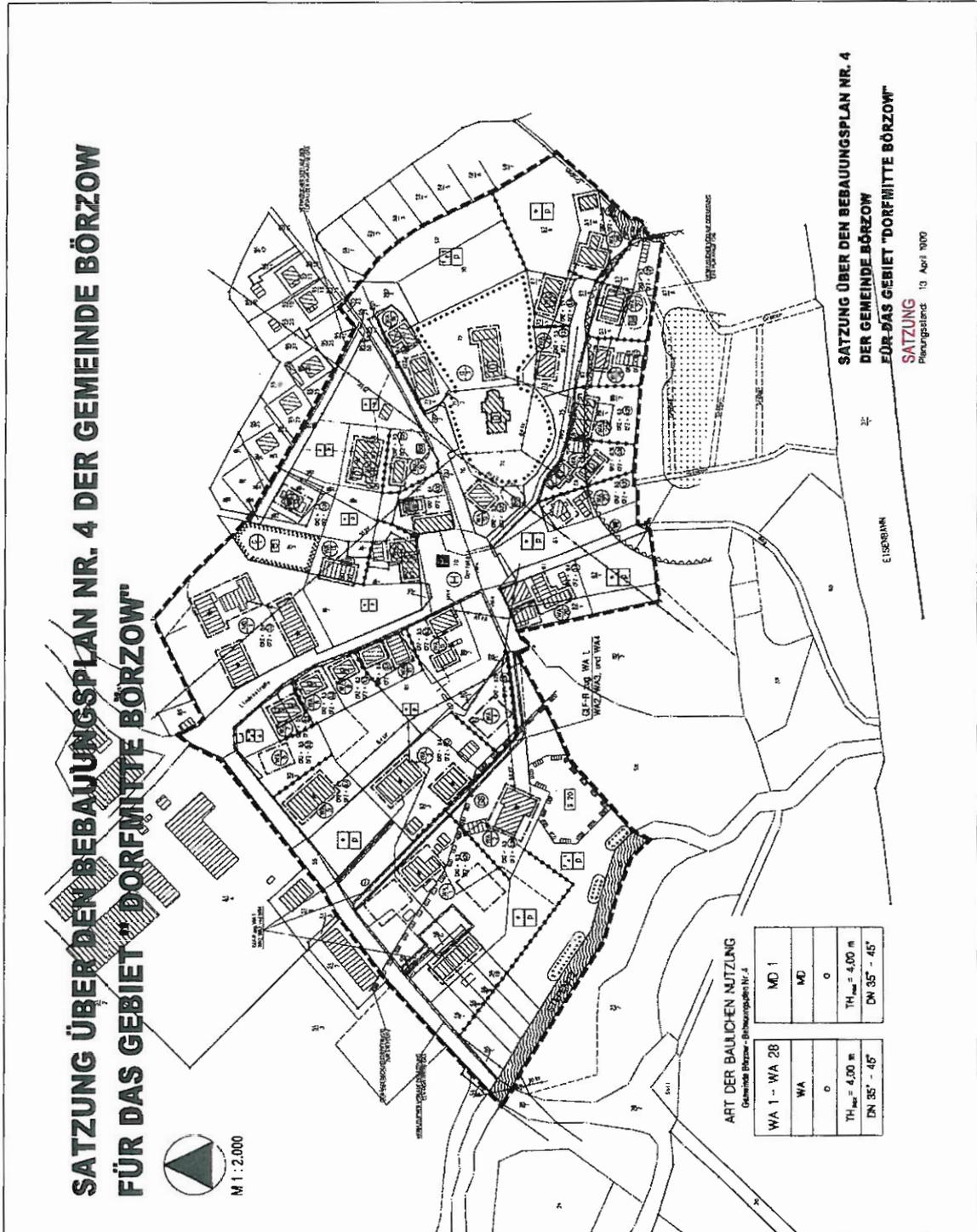
Aufgestellt für die Gemeinde Börzow:  
durch das:

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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

## 8. Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Börzow“

unmaßstäbliche Darstellung



Planungsstand : Satzung 23. November 2001 – Planzeichnung Teil A

Anlage 2: Textliche Festsetzungen über Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Börzow „Dorfmitte Börzow“ mit den Darstellungen der Änderungen im Ursprungsplan zum Entwurf der öffentlichen Auslegung

## TEIL B - TEXT

### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE BÖRZOW FÜR DAS GEBIET DORFMITTE BÖRZOW

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

**1Ä)** ~~Auf den Flurstücken 67/6, 67/7 und 67/8 ist die sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzung und für diesen Bebauungsplan sonst ausgeschlossene Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb allgemein zulässig.~~

**1Ä)** ~~1.2 In dem festgesetzten Dorfgebiet sind die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.~~

##### **1Ä)** 2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

In dem festgesetzten WA-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,00 m über dem zugehörigen Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (zum Beispiel Krüppelwalm, Quergiebel, etc.).

##### **1Ä)** 3. **BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

~~Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig und einer Breite von maximal 1/3 des betroffenen Gebäudeteils.~~

##### 4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**1Ä)** ~~Für die WA-Gebiete und das MD-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.~~  
Für das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1Ä)

**5. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 780 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

1Ä)

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, d. h. je Einzelhaus.

1Ä)

~~5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)~~

~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind in den WA-Gebieten und in dem MD-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb derselben und hinter der straßenseitigen Gebäudefront von Hauptgebäuden zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen in allen Baugebieten über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.~~

**7. ABGRABUNGEN ZUR AUSBILDUNG VON ZUFAHRTEN FÜR TIEFGARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)**

1Ä) ~~In dem MD- und den WA-Gebieten~~ dem WA-Gebiet 13/Ä1 sind Abgrabungen für die Errichtung von Zufahrten für Tiefgaragen bzw. für Garagen im Kellergeschoß unzulässig.

**8. HÖHENLAGE  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschoßfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben für **das Baugebiet WA 13/Ä1 gilt der auf den Baugrundstücken festgesetzte Höhenbezugspunkt über HN.** ~~die Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe (in HN) des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils.~~ Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (**Fertigfußboden**) und aufstrebendem Mauerwerk. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

1Ä)

~~7. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IN NÄHER GEKENNZEICHNETEN GEBIETEN  
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)~~

~~Für die in der Planzeichnung gesondert mit einem (\*) gekennzeichneten Gebiete wird für vorhandene bauliche Anlagen und sonstige Anlagen, die bei Festsetzung der Baugebiete nach § 4 und 5 BauNVO in diesen überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wären, festgesetzt, dass Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Nutzungen, die den Gebietscharakter nicht beeinträchtigen und dem Erhalt der ursprünglichen Gebäudehülle dienen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus ausnahmsweise zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.~~

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

1Ä)

~~1. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER~~

~~1.1 Die charakteristische Gebäudeform des langgestreckten Hauses mit Steildach ist zu erhalten. Das Längen-Breitenverhältnis der Baukörper soll 1,5 zu 1 (Länge : Breite) nicht unterschreiten.~~

~~1.2 Der First ist parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen. Dies gilt nicht für landwirtschaftliche Betriebsgebäude.~~

~~1.3 Die Breite von Anbauten darf 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Anbauten müssen die Ecken des Hauptgebäudes freilassen.~~

~~1.4 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandter Seite, der Rückseite, errichtet werden. Sie müssen die vorhandenen Traufhöhen aufnehmen.~~

~~1.5 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1/4 der jeweiligen Seitenlänge des Bauwerkes und ihre Tiefe nicht mehr als 2 m beträgt.~~

~~1.6 Garagen sind nur unter Voraussetzungen des § 6 Abs. 4 Satz 3 LBauO M-V als Anbauten an allen Seiten außer der Straßenseite zulässig. Der nachträgliche Einbau von Garagen in reine Wohngebäude auf der Straßenseite ist nicht zulässig, wenn dazu eine Öffnung gebrochen werden muss.~~

1Ä)

~~2. SOCKEL- UND GEBÄUDEHÖHEN~~

~~2.1 Bei Anbauten und Umbauten ist die Sockelhöhe des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen.~~

### 3. DACHFORMEN

1Ä)

~~3.1 Die zu erhaltende vorherrschende Dachform ist das steile Satteldach mit Voll-, Halb- und Krüppelwalm.~~

3.2 Mit Ausnahme der in § 6 Abs. 4 LBauO M-V genannten Gebäude, sind Dächer als Satteldächer von 30° bis 50° Neigung zu errichten. Halb- und Krüppelwalme sind zulässig. Die Walme sollen mindestens 30° Neigung besitzen. Die Neigungen müssen symmetrisch sein.

Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 30° bis 50° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)

3.3 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.

3.4 Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 25°- 50° und mit Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zulässig. Bei Wirtschaftsgebäuden sind Satteldächer von 15° - 50° zulässig.

1Ä) Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau in gleicher Neigung abzuschleppen, bei giebelseitig angebauten Garagen ein Giebeldach gleicher Neigung vorzusehen.

1Ä)

~~3.5 Bei Windfängen, Erkern, Veranden und Terrassen mit Bedachungen sind Pult- und Flachdächer zulässig.~~

3.6 Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind unzulässig.

1Ä)

~~3.7 Als Dachaufbauten sind Schloppgauben, Fledermausgauben, Gauben mit Satteldach oder abgewalmtem Satteldach und liegende Dachfenster zulässig. Die Breite der Dachgaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die gesamte Breite mehrerer Gauben oder liegender Dachfenster darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Sie sind in ihrer Lage auf die Öffnungen der Fassade abzustimmen.~~

1Ä)

~~3.8 Frontispize bzw. Zwerchgiebelhäuser sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen.~~

1Ä)

~~3.9 Liegende Dachfenster dürfen nicht größer als 1m<sup>2</sup> sein. In ihrer Lage sind sie auf die Öffnungen der Fassade abzustimmen.~~

### 4. GESTALTUNG DER AUßENWÄNDE

1Ä)

4.1 Die Wände sind in zusammenhängendem Sichtmauerwerk, in Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung oder **als verputzte Flächen** auszuführen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude. Verputzte Wände sind bei An- und Umbauten sowie bei Garagen und Nebengebäude zu bereits bestehenden Putzbauten erlaubt. Windfänge, Erker und Anbauten aus Glas-Metallkonstruktionen sind zulässig.

**1Ä)**

- 4.2 ~~Das Anfügen von Balkonen und Kragplatten an bestehende Gebäude ist nur auf der Straßen abgewandten Seite zulässig. Die Tiefe eines Balkons darf nicht mehr als 1,5 m betragen. Die Breite darf 1/3 der jeweiligen Seitenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.~~

## 5. AUßENWANDÖFFNUNGEN UND FENSTER

- 5.1 Die Wandfläche muss Fensteröffnungen allseitig umschließen. Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von der Wandfläche umgeben sein.
- 5.2 Fenster müssen bündig mit der Außenfront abschließen und dürfen maximal einen halben Stein zurückspringen.

**1Ä)**

- 5.3 ~~Die Summe der Öffnungsflächen darf jeweils nicht mehr als 40% der einzelnen Wandflächen betragen. Dies gilt auch für Anbauten.~~

- 5.4 Fensteröffnungen sind rechteckig stehend oder quadratisch auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind nur zulässig, wenn sie durch deutlich wahrnehmbare senkrechte Pfosten oder Pfeiler so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.

**1Ä)**

- 5.5 ~~Glasflächen in Fenstern mit einer Größe über 0,75 m<sup>2</sup> sind durch Flügel oder Sprossen zu unterteilen. Dies gilt auch bei Glasflächen in Türen oder Dieleneinfahrten in einer Größe über 1,5 m<sup>2</sup>, nicht jedoch für Dachflächenfenster. Eingelegte Sprossen sollten vermieden werden.~~

**1Ä)**

- 5.6 ~~Das Zurückversetzen von Giebeln zur Ausbildung von Loggien ist als Umbaumaßnahme nicht zulässig.~~

## 6. MATERIALIEN UND FARBEN

**1Ä)**

- 6.1 Sichtbares Mauerwerk und Gefache sind aus roten, rotbraunen **und braunen** Ziegeln herzustellen.

~~Gelber Ziegel darf in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegel verwendet werden.~~

~~Die Verfugung des Mauerwerkes hat grau zu erfolgen.~~

~~Farbige Fugen sind nur zulässig, wo dies im Bestand nachweisbar ist.~~

~~Sockel sind mit Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu putzen. Dies gilt nicht für Wirtschaftsbauten.~~

~~Windfänge, Erker und Anbauten können auch aus Glas bestehen. An und Umbauten, Nebengebäude und Garagen zu verputzten Gebäuden dürfen verputzt werden, soweit § 9 Abs. 2 nicht greift.~~

- 6.2 ~~Vorhandenes Fachwerk darf nicht verbrettert, verblendet oder verputzt werden. Bestehendes Sichtmauerwerk darf nicht verputzt werden.~~

- 6.3 ~~Fachwerkteile und Verbretterungen sind entweder natürlich zu belassen oder rotbraun bis dunkelbraun, dunkelgrün oder schwarz zu streichen. Fachwerk und Gefache sind farbig abzusetzen.~~

~~Bei Neubauten ist weiß für Verbretterungen zulässig, die nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.~~

~~6.4 Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden und Garagen nicht verwendet werden. Farbige Gläser und farbige Glasbausteine sowie Spiegelgläser sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für schwach getönte Sonnenschutzgläser. Gebäude in Leichtbauweise können Verkleidungen erhalten.~~

~~6.5 Bei Wirtschaftsgebäuden ist eine Verkleidung mit senkrecht laufenden Wellfaserplatten und nicht glänzenden Metalltafeln zulässig.~~

**1Ä)**

6.6 Putzflächen sind cremeweiß, beige oder hellgrau **oder ocker, rot, rotbraun** zu streichen. Im Sockelbereich sind dunklere Farben zulässig.

**1Ä)**

6.7 Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall und in Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metalliceffekte sind unzulässig. ~~In Wirtschaftsgebäuden sind auch Betonfenster gestattet.~~

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

6.8 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien **für Hauptgebäude** zu verwenden:

**1Ä)**

- rote, rotbraune **und anthrazitfarbene** Ziegel **oder**
- Reet.

~~mittel bis dunkelgraue Bleche ersatzweise auf ehemalige reetgedeckte Gebäude~~

~~rotbraune, dunkelgrüne oder hellgraue Bleche oder Wellplatten auf Wirtschaftsgebäuden und flachgeneigten Dächern unter 15°~~

~~Bitumen und Kunststofffolien auf bestehenden flachgeneigten Dächern unter 15°~~

**1Ä)**

~~6.9 Für die Dachflächen eines Gebäudes ist nur einheitliches Deckungsmaterial zulässig, dabei kann eine schrittweise Umdeckung in zeitlich getrennten Abschnitten erfolgen.~~

~~6.10 Drahtzäune sind entlang der Straßen nur zulässig, wenn sie wirtschaftlichen Zwecken dienen.~~

~~6.11 Gemauerte Einfriedungen sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln, gelben Ziegeln in Kombination mit roten bis rotbraunen Ziegeln oder aus Feldsteinen herzustellen.~~

~~6.12 Holzzäune sind zu lasieren oder in den Farben rotbraun, dunkelgrün, schwarz oder weiß zu streichen.~~

6.13 Farbenvielfalt (Buntheit) sowie intensiv wirkende Anstriche und Leuchteffekte sind unzulässig.

## 7. WERBEANLAGEN

7.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder -zeichens an der Außenwand des Gebäudes zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, soweit es sich nicht um Leuchtwerbung handelt.

Die maximale Größe der Werbefläche beträgt 0,75 m<sup>2</sup>.

1Ä)

## 8. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

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

## III. **GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### 1. **ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

1Ä)

- 1.1 ~~Für die Bepflanzung auf den Anpflanzflächen an der Stepenitz sind folgende Arten zu verwenden: Grau-Weide (*Salix cinerea*), Bruch-Weide (*Salix fragilis*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*) und Schneeball (*Viburnum opulus*). Es sind 2xv. Sträucher und Heister zu verwenden.~~

1Ä)

### 2. **GRÜNFLÄCHEN**

- 2.1 ~~Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist zu erhalten und zu pflegen.~~
- 2.2 ~~Die mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzten privaten Grünflächen im Plangebiet sind gärtnerisch zu nutzen. Das Anlegen von Grünflächen, Wiesen und das Pflanzen von Großgehölzen sind zulässig.~~
- 2.3 ~~Die mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzten Flächen sind durch Mahd bzw. Beweidung zu nutzen.~~

## IV. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. **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.

## **2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS 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).

## **3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls M-V verpflichtet.

## **5. MUNITIONSFUNDE**

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.

## **6. DENKMALPFLEGERISCHER UMGEBUNGSSCHUTZ DER KIRCHE**

Die Dorfkirche in Börzow steht unter Denkmalschutz. In näherer Umgebung der Kirche soll keinerlei Neubebauung erfolgen. Auch die umgebenden Flächen sollen in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben und nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für den Gehölzbestand. Bei Änderungen im Bereich der Kirche bedarf es der detaillierten Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

## **7. BAUMSCHUTZ**

Auf der Ebenen der Gemeinde nimmt der Bürgermeister die Entscheidungen zum Baumschutz wahr

**1Ä)**

## **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.

## V. HINWEISE

1Ä)

### 1. ~~GEWÄSSERSCHUTZ~~

~~Kleingewässer sind nicht mit häuslichen Abwässern zu belasten. Gewässer sind naturnah zu erhalten. Bauliche Maßnahmen im Uferbereich und Maßnahmen, die eine negative Veränderung von Biotopen verursachen, sind unzulässig.~~

### 2. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

1Ä)

### 3. ~~MAßNAHMEN ZUM VOGELSCHUTZ~~

~~Während der Brutperiode (1. März bis 15. Juli des jeweiligen Jahres) sind Baumfällungen zu unterlassen. Zum Schutz brütender Vögel dürfen keine Baumfällungen erfolgen.~~

1Ä)

### 4. ~~BESTIMMUNG DER GRÖßE VON BAUMSCHEIBEN~~

~~Baumscheiben, die zur Anpflanzung von Großgehölzen im Straßenbereich vorgesehen sind, sind in einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> anzulegen.~~

1Ä)

### 5. ~~WALDSCHUTZABSTAND~~

~~Innerhalb der gekennzeichneten Waldschutzabstandsflächen liegt eine Ausnahmegenehmigung für vorhandene und geplante Gebäude vor. Außerhalb von den dargestellten Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen innerhalb eines 30 m Abstandes zum Wald nicht zulässig. Für die Baugebiete sind innerhalb der festgesetzten Waldschutzabstandsfläche Flächenbefestigungen zulässig.~~