



**Gemeinde Neuburg**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Bebauungsplan Nr. 14**  
**"Wohnbebauung am Neuen Weg"**  
**in Neuburg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil I**

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Verkehrliche Erschließung
6. Ver- und Entsorgungsanlagen
  - 6.1 Trinkwasserversorgung
  - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
  - 6.3 Niederschlagswasserableitung
  - 6.4 Elektroenergieversorgung
  - 6.5 Telekommunikation
  - 6.6 Gasversorgung
  - 6.7 Fernwärmeversorgung
7. Löschwasserversorgung
8. Bodenschutz und Abfall
9. Bodendenkmale
10. Gewässerschutz
11. Immissionsschutz
  - 11.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG
  - 11.2 Lärmimmissionen

## **1. Aufgabe und Inhalte der Planung**

Im südlichen Bereich der Ortslage Neuburg befindet sich zwischen dem Geschosswohnungsbau am Neuen Weg (dreigeschossig) und der Doppelhausbebauung am Neuendorfer Weg (zweigeschossig) eine unbebaute brachliegende Grundstücksfläche. Das Plangebiet umfasst die bisher nicht bebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Geschoßwohnungsbau Neuer Weg/ Neuendorfer Weg" in Neuburg. Die ursprünglich vorgesehene mehrgeschossige Wohnbebauung in Form von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen. Der Eigentümer plant daher die Erschließung des Baufeldes zur Errichtung einer Eigenheimsiedlung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern. Für diese geplante Entwicklung sind die Festsetzungen der Satzung sowie die Erschließungskonzeption grundlegend zu überarbeiten. Um das Verfahren für alle Beteiligten klar und übersichtlich zu gestalten, wird der von den Änderungen betroffene Teilbereich des V+ E- Planes mit einem B- Plan überplant.

Die Gemeinde möchte durch die Überplanung dieser Baulandreservefläche im Innenbereich des Siedlungsgebietes einen städtebaulichen Missstand beseitigen und planungsrechtlich die Fortentwicklung der städtebaulichen Strukturen sichern.

Daher hat die Gemeindevertretung beschlossen, für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Möglich ist dies auch, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

### **BEGRÜNDUNG:**

Auf dem unbebauten und ungenutzten Grundstück des Plangebietes sind keine geschützten Biotope vorhanden. Aufgrund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Mit dem B-Plan wird eine innerörtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die Umgebungsbebauung wird durch den 3-geschossigen Wohnungsbau mit ausgebautem Dachgeschoss und die 2-geschossigen Doppelhäuser mit Pultdächern am Neuendorfer Weg geprägt. Die geplante maximal 2-geschossige Bebauung fügt sich in diese Umgebungsbebauung ein. Auf die Festlegung spezieller Dachformen kann hier verzichtet werden. Dieser Standort eignet sich besonders für die Errichtung von Gebäuden mit einer modernen Architektur in unterschiedlichen Bauweisen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Damit wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Wohnbebauung am Neuen Weg“ in Neuburg  
der Gemeinde Neuburg**

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
1.	Bebaubare Fläche nach GRZ (GRZ = 0,4)	3.026,0	34,00
2.	Private Grünflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	4.538,0	51,00
3.	Verkehrsflächen	1.335,0	15,00
Gesamtfläche des Plangebietes		8899,0	100,00

## 2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage ist Vermessung und Karten aus dem GIS.

## 3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Neuburg
	Flur	1

Plangeltungsbereich: umfasst das Flurstück 81/108 und eine Teilfläche des Flurstückes 81/106 (öffentliche Verkehrsfläche)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	:	durch eine öffentliche Freifläche
Im Südwesten	:	durch eine Doppelhausbebauung am Neuendorfer Weg
Im Südosten	:	durch einen Garagenkomplex
Im Nordosten	:	durch mehrgeschossige Wohngebäude am Neuen Weg

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

## **4. Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel in der Ortslage Neuburg eine ungeordnete Fläche zu überplanen und attraktive Wohngrundstücke bereitzustellen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

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

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

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt aber auch durch einen Garagenkomplex und gewerbliche Nutzungen am Neuendorfer Weg. Die Immissionsschutzrechtliche Situation wurde als vorbelastet eingestuft. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen. Für Verwaltungen ist der dezentrale Standort ungeeignet, hier sollte die Konzentration der Verwaltung im Ortszentrum erfolgen. Für gewerbliche Nutzungen stehen im Gemeindegebiet ausreichend erschlossene Bauflächen zur Verfügung, in der sich Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln können.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Gebäudehöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

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

*als unterer Bezugspunkt* die mittlere Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes  
die Planstraße A innerhalb des Plangebietes

*als obere Bezugspunkte* Gebäudehöhe:

als die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeldächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika)

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig sind:

**Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Wohnbebauung am Neuen Weg“ in Neuburg  
der Gemeinde Neuburg**

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.
2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht und den Straßengrenzen der Planstraße A ist nicht zulässig.
3. Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist in dem Bereich mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßengrenze Neuer Weg nicht zulässig.

Die Festsetzung „im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren Flucht“, bezeichnet den Bereich zwischen der Straßenkante und der Baugrenze einschließlich deren geraden Verlängerung bis zum Neuendorfer Weg.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Neuer Weg“ erschlossen. Eine Stichstraße für die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt.

Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

Die ca. 40 m lange Straße erhält am Ende eine Wendemöglichkeit. Die Wendepalette soll als öffentliche Stellplatzfläche hergerichtet werden.

Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Anforderungen der RAS 06. Dies gilt besonders für die Ausbaubreite, die Sicherheitsabstände, das Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegeradien.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke, Straßennamenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straße so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzlichen Gefahren ausgehen.

Die Straßenplanung ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig. Für das geplante Bebauungsgebiet besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Versorgungsleitung im Neuen Weg (DN 150 PVC).

## **6.2 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar. Für das geplante Bebauungsgebiet besteht Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Neuen Weg (DN 200 Stz).

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die geplanten Anschlüsse und die Anschlussbedingungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband abzustimmen und in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

## **6.3 Niederschlagswasserableitung**

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über einen neu zu verlegenden Sammelkanal in die vorhandene Vorflut, Graben in der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Grünfläche, abzuleiten.

Die Regenwasserableitung erfolgt in ein funktionierendes Vorflutsystem. Für die geplante Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Der im Plangebiet vorhandene Graben dient zu Zeit der Aufnahme und Ableitung des auf dem Gelände anfallenden Oberflächenwassers. Mit der Erschließung entfällt diese Funktion, da zur Erfassung des Oberflächenwassers im Bereich der Straße eine neue Regenwasserkanalisation mit Überleitung in die Vorflut außerhalb des Plangebietes errichtet wird. Anfallendes Schichtenwasser wird über eine Drainageleitung erfasst und ebenfalls abgeleitet. Die Funktion des Grabens wird nach Erschließung des Plangebietes hinfällig. Die Grabenfläche steht dann für eine Bebauung bzw. Grundstücksnutzung zur Verfügung.

Da die Grundstücke an die geplante zentrale Niederschlagswasserableitung angeschlossen werden, ist eine Rückhaltung auf den Grundstücken nicht notwendig. Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

## **6.4 Elektroenergieversorgung**

Im Neuen Weg, an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist deshalb eine Einweisung durch den Meisterbetrieb erforderlich.

Für den Anschluss des Plangebietes ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich.

Zur weiteren Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

## **6.5 Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

An der südlichen Plangebietsgrenze befinden Telekommunikationsanlagen. Die vorhandene Leitung ist im Plan gekennzeichnet.

Wird eine telekommunikationstechnische Erschließung geplant, ist eine rechtzeitige Einbindung der Telekom (mind. 4 Monate vor Baubeginn) erforderlich.

#### **6.6 Gasversorgung**

Im Plangebiet befinden sich keine Gas-Versorgungsanlagen.

#### **6.7 Fernwärmeversorgung**

Im Plangebiet entlang der südwestlichen Grenze verläuft eine erdverlegte Fernwärmeleitung des Zweckverbandes Wismar. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

### **7. Löschwasserversorgung**

An der Hauptstraße Ecke Neuer Weg befindet sich ein ausgebildeter und unterhaltener Löschwasserteich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des 300 m – Bereiches des Löschwasserteiches. Damit ist die Löschwasserversorgung gesichert.

### **8. Bodenschutz und Abfall**

#### Bodenschutz

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

#### Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@ljbk-mv.de](mailto:abteilung3@ljbk-mv.de)) bzw. die Polizei zu informieren.

#### Altlasten

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

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

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. ([poststelle@nordwestmecklenburg.de](mailto:poststelle@nordwestmecklenburg.de)) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

**Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Wohnbebauung am Neuen Weg“ in Neuburg  
der Gemeinde Neuburg**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

- a) Unbelastete Bauabfälle (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 ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.
- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

## 9. Bodendenkmale

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmale bekannt. Dieses ist im Plan gekennzeichnet.

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

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

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

## 10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Ein Überbauen ist unzulässig.

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

**Begründung zum B-Plan Nr. 14 „Wohnbebauung am Neuen Weg“ in Neuburg  
der Gemeinde Neuburg**

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, 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.

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1 Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG**

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich folgende Anlage, die nach BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Natur genehmigt bzw. beim Amt angezeigt wurden.

- GfEM Gesellschaft für Energie Management mbH (BHKW)

Diese Anlage genießt Bestandschutz. Der Bestandsschutz ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### **11.2 Lärmimmissionen**

Westlich des Neuendorfer Weges liegen verschiedene gewerbliche Nutzungen. Es handelt es sich hier aus diesseitiger Sicht um ein faktisches Gewerbegebiet. Nähere Untersuchungen zu den abgestrahlten Lärmemissionen liegen nicht vor.

Folgende Nutzungen sind bekannt:

1. Gebäude der Wobau mit Lager des Gemeindearbeiters und Polizeistation
2. Südlich einzelstehendes Gewerbeobjekt mit Malerbetrieb Stolle und Kfz-Werkstatt Strohschein
3. weiter südlich die nördlichste Halle eines aus drei aneinander liegenden Hallen mit einem Bootsbaubetrieb „Döhring Boot“ mit vorrangiger Fertigung von GFK-Booten (Jollen/Tender etc.) mit Holzarbeiten
4. mittlere und südlichere der drei Hallen als Kartoffellager und –verkauf durch die Agrargenossenschaft Stove.
5. Weiter südlich befindet sich eine einzelne Halle, die einem Reriker Strandkorbvermieter als Winterlager dient.

Das faktische GE-Gebiet und die vorhandene Wohnbebauung am Neuendorfer Weg bilden eine Gemengelage. Wenn auch die genauen Emissionen nicht bekannt sind, ist doch davon auszugehen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen auf Grund der Gemengelage „nur“ den Schutzanspruch eines Mischgebietes beanspruchen dürften. Die hierfür geltenden Werte sind trotz Bestandsschutzes der GE-Nutzungen gegenüber den Wohnnutzungen einzuhalten.

Da sich der Abstand zwischen den ersten Bebauungen im o.g. Plangebiet zum GE-Gebiet gegenüber dem Abstand der Wohnbebauungen am Neuendorfer Weg zum GE-Gebiet in etwa verdoppelt und damit der Lärmeinfluss um ca. 4-6dB(A) abnimmt, ist von der Einhaltung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 im o.g. Plangebiet auszugehen.

Für die weitere Entwicklung und Nutzung der gewerblichen Flächen sollte perspektivisch ein alle Nutzungen umfassendes Lärmgutachten erstellt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

**22.08.2013**

Ausgefertigt am **11. SEP. 2013** :

  
Die Bürgermeisterin

