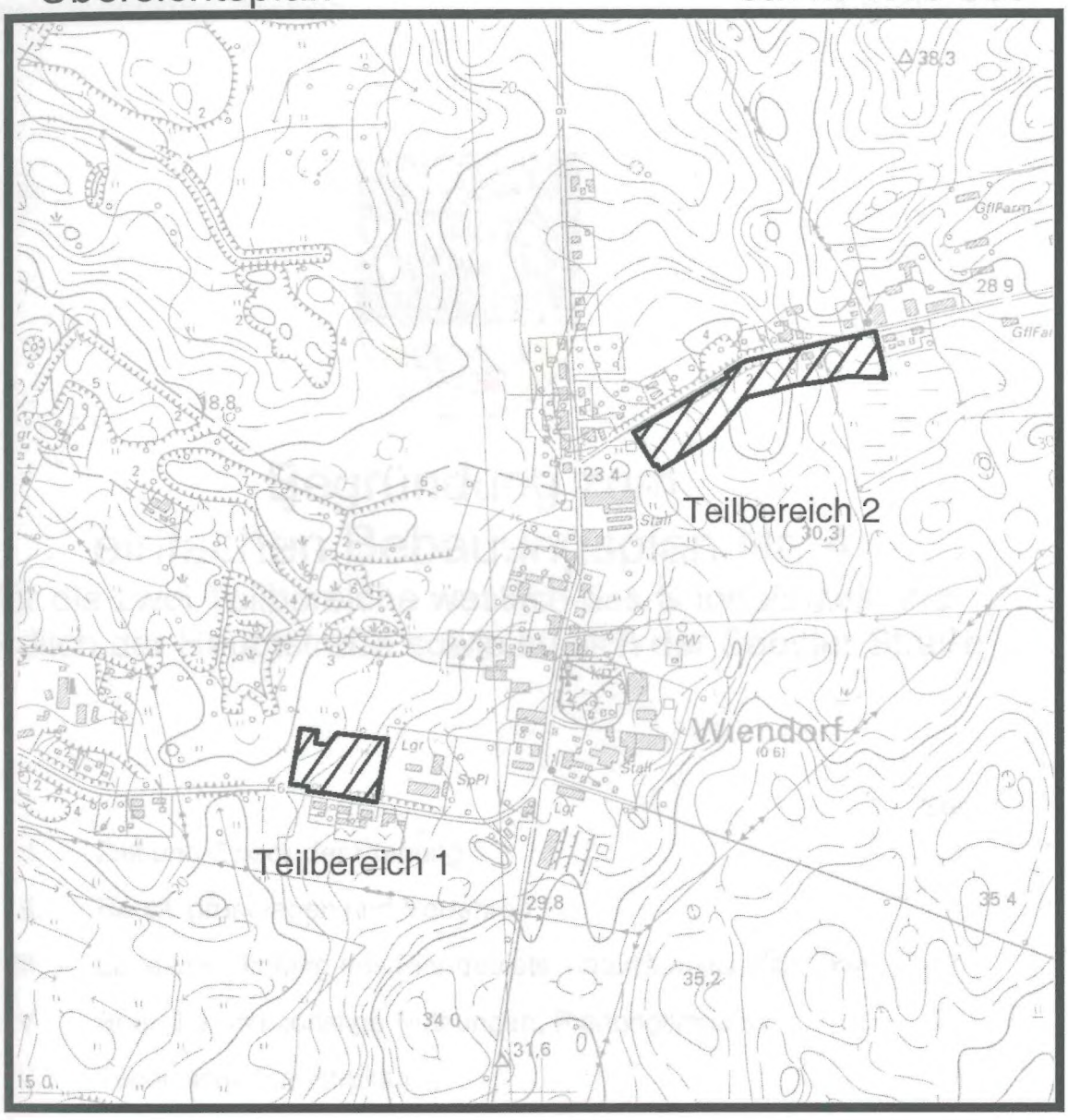
Übersichtsplan ca. M 1:10 000



Gemeinde Wiendorf

Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Bad Doberan

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4

für die zwei Teilbereiche westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße sowie südlich der Sabeler Straße

Wiendorf, August 2010

GEMEINDE 2 WIENDORF

Heidelk
Bürgermeister

Gemeindevertretung Wiendorf August 2010

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 4

für die zwei Teilbereiche westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße sowie südlich der Sabeler Straße

Inhalt:

		Seite
I.	Ziel und Zweck der Planung	3
II.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III.	Lage und Umfang des Plangebiets, naturräumliche Situation	7
IV.	Bauliche und sonstige Nutzungen, Planungsinhalte	8
V.	Technische Infrastruktur	10
VI.	Sonstige Hinweise für eine Bebauung	10
VII.	Verhältnis zur Grünordnungsplanung und zur Umweltverträglichkeitsprüfung	14
VIII.	Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung	15
IX.	Auswirkungen der Planung	15

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
AKMV 505-91-3-d

TEL.: (0381) 7703 446
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Wiendorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

Bislang waren mit dem qualifizierten Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Am Birkenhain" (§ 30 Abs. 1 BauGB) in Neu Wiendorf und den Innenbereichssatzungen für die Ortsteile Wiendorf und Neu Wiendorf sowie Niendorf und Zeez scheinbar ausreichende Steuerungsmittel zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorhanden.
Diese Bauleitplanung und die Satzungen ermöglichten eine bescheidene aber weitgehend geordnete Entwicklung nach den erheblichen Veränderungen in den landwirtschaftlichen und gewerblichen Wirtschaftsstrukturen der Gemeinde nach der Wiedervereinigung Deutschlands.
Gestützt auf die nahe Lage zum Unterzentrum Schwaan, zum Oberzentrum Rostock, die günstige Anbindung an das Autobahnnetz sowie die naturräumliche Ausstattung entwickelten sich alle Ortsteile zu beliebten Wohnstandorten.

Die drei vorgenannten Innenbereichssatzungen beinhalten die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) sowie die Abrundung der Gebiete unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
Die Satzungen wurden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 BGBl. I S. 623) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz am 23.11.1994 und des § 86 Abs. 4 LBauO M-V vom 26.04.1994 erlassen.

Als Kartengrundlage wurden die seinerzeit verfügbaren Flurkarten in einem Maßstab von 1:4000 verwendet.

Sowohl die Rechtsgrundlage als auch die zugrunde liegenden Katasterangaben erfuhren zwischenzeitlich wesentliche Änderungen.

Mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), stehen neue Rechtsgrundlagen sowohl für die Innenbereichssatzungen als auch für die Verfahren zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen zur Verfügung.

Daneben stehen mit der abgeschlossenen Bodenneuordnung in der Gemeinde Wiendorf wesentlich verbesserte Kartengrundlagen zur Verfügung.

Die Anwendung der "alten" Innenbereichssatzungen bereitet also sowohl von der Rechtsgrundlage als auch den Kartengrundlagen und den darauf vorgenommenen Festsetzungen her, erhebliche Schwierigkeiten.

Weitere Probleme entstehen teilweise aus der tatsächlich vorgenommenen baulichen Nutzung insbesondere im Ortsteil Wiendorf.
Gegenüber den Festsetzungen der "alten" Innenbereichssatzung erfolgte eine bauliche Nutzung durch Nebenanlagen auch in den Bereichen der jeweiligen Grundstücke, die nicht vom Geltungsbereich der Satzungen erfasst werden.
Diese hinterliegenden baulichen Anlagen, die regelmäßig wohnergänzende Funktionen aufweisen oder der Nutzung der relativ großen Grünflächen dienen, befinden sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.
Zur Überwindung dieses Widerspruchs und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung hat sich die Aufstellung des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplans als die sinnvollste Lösung herausgestellt.

Ziel der Planung ist die Sicherung des vorhandenen Bestandes und die planungsrechtliche Regelung einer weiteren bescheidenen Entwicklung im eingetretenen Sinn.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Gemeinde Wiendorf hatte am 20.01.1997 für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Wiendorf, Neu Wiendorf, Niendorf und Zeez die Festlegung und Abrundung als Satzungen (Innenbereichssatzungen) beschlossen. Die Satzungen sind nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan seit dem 09.06.1997 rechtskräftig.

Daneben besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Am Birkenhain" in Neu Wiendorf, der mit Beschluss vom 22.12.1998 eine 1. Änderung erfahren hat.
Ein Flächennutzungsplan liegt für das Gemeindegebiet nicht vor.
Bislang bestand keine Notwendigkeit zur Aufstellung dieses vorbereitenden Bauleitplans. Der qualifizierte Bebauungsplan und die vorhandenen Innenbereichssatzungen waren bislang ausreichend, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.
Dies bleibt auch grundsätzlich weiter so.

Die für den Erlass der Satzungen herangezogenen Rechtsgrundlage, der § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.93 BGBl. I S. 623) ist außer Kraft getreten.

Aus den im vorangegangenen Kapitel dargelegten Gründen besteht für die vorliegenden zwei Teilbereiche westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße (Flurstücke 233-237, Flur 4 Gemarkung Wiendorf) sowie südlich der Sabeler Straße (Flurstücke 93-107, Flur 5 Gemarkung Wiendorf), ein städtebaulicher Ordnungsbedarf durch eine verbindliche Bauleitplanung.

Da aufgrund der weitgehend vorhandenen Bebauung nur ein eingeschränkter Regelungsbedarf besteht, wird der Festsetzungsrahmen auf einen **einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB** beschränkt, der weder zur Art der baulichen Nutzung noch zu den örtlichen Verkehrsflächen Festsetzungen trifft.
Demgemäß richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Da mit dem einfachen Bebauungsplan keine Grundfläche von über 20.000 m² festgesetzt wird, die Inanspruchnahme von Grundflächen ohnehin weitgehend abgeschlossen ist, und der einfache Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann zu seiner Aufstellung das "beschleunigte Verfahren" gemäß § 13a BauGB angewandt werden.

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB dieses "beschleunigte Verfahren" eingeführt.
Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebiets "nach innen", zu befördern.
Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der städtebaulichen Planung bereitgestellt, dass insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird der Umfang von Baugebieten oder der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der "alten" Innenbereichssatzung in keiner Weise berührt. Lediglich die zulässige Grundflächenzahl wird konkreter festgesetzt. Bei insgesamt 33.225 m² Baugebiet und einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 sind maximal 9967 m² überbaubar. Selbst bei Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können 20.000 m² nicht erreicht werden.

- Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 4 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet. Die nach § 34 Abs. 1 BauGB möglichen Baugebietsarten wie etwa das allgemeine Wohngebiet oder das Kleinsiedlungsgebiet ermöglichen grundsätzlich keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Der westliche Teilbereich des einfachen Bebauungsplans, westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße (Flurstücke 233-237, Flur 4 Gemarkung Wiendorf) tangiert das 2008 neu gemeldete Europäische Vogelschutzgebiet DE 2137401 "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz".
  Bei der Festlegung des Gebiets wurde der bereits bebaute Bereich des Ortsteils Wiendorf vom Geltungsbereich des Vogelschutzgebiets ausgenommen.
  Mit dem einfachen Bebauungsplan wird keine Ausdehnung der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand oder der "alten" Innenbereichssatzung ermöglicht.
  Die Planung zielt ohnehin grundsätzlich auf die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Bestandes, der auch dem Geltungsbereich des Europäischen Vogelschutzgebiets zugrunde liegt.
  Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets oder seiner Schutzziele sind daher nicht gegeben.
  Der Gemeinde Wiendorf sind keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder weitere Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden. Bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan sind daher auch keinerlei Auswirkungen auf solche Gebiete oder Erhaltungsziele erkennbar.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Gelegenheit, sich im Bauamt des Amtes Schwaan in der Zeit vom 04.01.2010 bis zum 19.01.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Dazu wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.12.2009 bis zum 28.12.2009 ortsüblich eingeladen.

- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB mit dem gebilligten Entwurf eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24.03.2010 bis zum 26.04.2010 während der Dienst- und Öffnungszeiten durchgeführt. Dies wurde ebenfalls durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 26.02.2010 bis zum 15.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.02.2010 von den Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, die Stellungnahme zum Entwurf eingeholt.

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Da die Gemeinde Wiendorf nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt und der einfache Bebauungsplan keine wesentlichen Änderungen an ohnehin zulässigen Grundnutzungen vornimmt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.
- Aufgrund der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans sind keine neuen Eingriffe möglich.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.
Der Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan wurde am 17.11.2009 durch die Gemeindevertretung gefasst. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch bekanntgemacht, dass der einfache Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 4 unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht.

Obwohl erkennbar keine raumordnerischen Belange berührt werden, wurde in das Verfahren der Behördenbeteiligung auch die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) technisch integriert und die landesplanerische Stellungnahme eingeholt.
Ebenso wurde die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB technisch in das Verfahren zur Behördenbeteiligung integriert.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB) wird der einfache Bebauungsplan Nr. 4 für die zwei Teilbereiche westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße (Flurstücke 233-237, Flur 4) sowie südlich der Sabeler Straße (Flurstücke 93-107, Flur 5), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan als Satzung der Gemeinde Wiendorf erlassen.

Mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung tritt die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 4 in Kraft.

Damit wird die Innenbereichssatzung vom 20.01.1997 in den vom einfachen Bebauungsplan erfassten Teilbereichen automatisch unwirksam.

In das Verfahren zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzungen wird die Aufhebung der "alten" Innenbereichssatzungen integriert.
Zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss sollen die Satzungsbeschlüsse der Innenbereichssatzungen vom 20.01.1997 aufgehoben werden.

III. Lage und Umfang des Plangebiets, naturräumliche Situation

Das Gebiet des einfachen Bebauungsplans umfasst mit beiden Teilbereichen eine Fläche von etwa 5 ha (49.801 m²).
Die genaue Struktur ist der folgenden Flächenübersicht zu entnehmen.

Art der Nutzung		Teilbereich 1 (westlich des Sportplatzes und nördlich der Hauptstraße) Flächengröße	Teilbereich 2 (Sabeler Straße) Flächengröße	Gesamt	Prozent
Baugebiete	ca.	**12.434 m²**	**20.791 m²**	**33.225 m²**	**69,4**
öffentliche Grünfläche (mit Wasserfläche)	ca.		**1.768 m²**	**1.768 m²**	**3,7**
private Grünflächen	ca.	**4.435 m²**	**8.437 m²**	**12.872 m²**	**26,9**
Gesamtfläche	**ca.**	**16.869 m²**	**30.996 m²**	**47.865 m²**	**100**

Als Baugebiete ohne weitere nähere Bestimmung der Art der baulichen Nutzung werden also ca. 3,3 ha (33.225 m²) und als private Grünflächen der Zweckbestimmung -Hausgärten- werden etwa 1,3 ha (12.872 m²) festgesetzt.

Daneben wird noch eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturbelassene Grünfläche- festgesetzt, in die eine vorhandene Wasserfläche integriert ist.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets befindet sich in westlicher und östlicher Lage des zentralen Bereichs des Ortsteils Wiendorf und umfasst Teile der grundsätzlich straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung an der Hauptstraße und der Sabeler Straße. Die Baugebietsflächen des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 nehmen bereits an der Innenbereichssatzung vom 20.01.1997 teil.
Die jeweils westlich und östlich angrenzenden Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wiendorf verbinden die Baugebiete des einfachen Bebauungsplans unter Beibehaltung der Satzungsziele (Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) auch weiterhin. Dies wird auch im Rahmen der beabsichtigten Neuaufstellung der Innenbereichssatzung beibehalten.

Das Gebiet des einfachen Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der **Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung "Warnow".** Die entsprechende Schutzzonenverordnung zur Sicherung des Trinkwasserreservoirs für die Hansestadt Rostock wurde mit Beschluss Nr. 22 vom 22.03.1982 vom ehemaligen Bezirk Schwerin erlassen. Auf der Grundlage des § 136 Abs. 1 LWaG M-V bleiben die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzzonen bestehen. Die sich aus der Schutzzonenverordnung ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind konsequent einzuhalten.

Der westliche Teilbereich des einfachen Bebauungsplans tangiert das **gesetzlich geschützte Biotop Nr. 12128** nach der Liste der gesetzlich geschützten Biotope für den Landkreis Bad Doberan. Es handelt sich um eine naturnahe Feldhecke, die im Weiteren mit einer Hochstaudenflur um die Ziegeleiteiche Wiendorf im Zusammenhang steht. Dieses gesetzlich geschützte Biotop wurde zur Festsetzung des Geltungsbereichs herangezogen und verbleibt damit im Außenbereich. Nach vorgreifender Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde dieses gesetzlich geschützte Biotop im vorliegenden westlichen Teilbereich als maßgebend für die Wahl des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Norden herangezogen.

Neben dem unter dem vorigen Kapitel aufgeführten **Europäischen Vogelschutzgebiet** DE 2137401 "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" werden keine weiteren Schutzgebiete oder Schutzziele berührt.

Die Unterlagen des einfachen Bebauungsplans basieren auf den Angaben der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Kataster- und Vermessungsamts, Sachgebiet Liegenschaftskataster, des Landkreises Bad Doberan vom 18.06.2009 und wurden durch örtliche Aufnahme des Gebäudebestandes am 25.09.2009 ergänzt.

IV. Bauliche und sonstige Nutzungen, Planungsinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 19 und 23 BauNVO.
Daneben werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf ihnen bestimmt.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung oder zu den örtlichen Verkehrsflächen werden nicht getroffen.

Damit bleibt der Bebauungsplan hinter den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) zurück und entwickelt nur die Wirkung eines sog. einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Das bedeutet, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 oder § 35 richtet. Hier kommt allerdings grundsätzlich § 34, Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in Frage.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Höhe baulicher Anlagen und hinsichtlich der Bauweise sind die notwendigen prägenden Merkmale der näheren Umgebung zu entnehmen.
Dies ist im vorliegenden Fall eindeutig und einfach möglich.

Für die Baugebiete des einfachen Bebauungsplans wird als höchstzulässige Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt.
Damit wird einerseits der vorhandenen Bebauung durch die jeweiligen Hauptnutzungen entsprochen und andererseits die Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit abgedeckt.
Maßgeblich bei der Ermittlung der Grundfläche ist dabei natürlich nur das Baugrundstück und nicht etwa die angrenzende private Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgarten-.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Orientierung am vorhandenen Bestand durch Baugrenzen festgesetzt, die auch geeignet sind, gewisse Erweiterungen der Hauptgebäude etwa durch Wintergärten oder Terrassen zu ermöglichen.

Neben der Festsetzung von Baugrundstücken ohne Bestimmung der Art der baulichen Nutzung werden in der Tiefe der jeweiligen Flurstücke, über den Bereich der "alten" Innenbereichssatzung hinaus, private Grünflächen festgesetzt.
Dies entspricht der eingetretenen tatsächlichen Nutzung.
Diese privaten Grünflächen der Zweckbestimmung -Hausgärten- sollen wohnergänzende Funktionen aufnehmen und überwiegend der gärtnerschen Nutzung dienen.
Innerhalb dieser privaten Grünflächen der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind kleine bauliche Anlagen, die der gärtnerischen Nutzung entsprechen sowie Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die dazugehörenden Baugrundstücke mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 45 m² zulässig.
In etwa dieser Größenordnung sind vereinzelt bauliche Nutzungen vorhanden, die mit dem einfachen Bebauungsplan eine Rechtsgrundlage erhalten.
Diese Größe erscheint aufgrund der relativ großen Flurstücke als durchaus angemessen und entspricht auch der weitgehend üblichen Grundstücksnutzung in den anderen Teilen des Ortes Wiendorf.

Dabei sind die näheren Bestimmungen des Teil B Text zu beachten, die die Flurstücke 236 der Flur 4 Gemarkung Wiendorf und 107 der Flur 5 Gemarkung Wiendorf davon ausnehmen.
Für diese Grundstücke hat sich kein Bedarf herausgestellt. Dort bleibt eine Nutzung der privaten Grünfläche auch für untergeordnete bauliche Anlagen unzulässig.

Das Flurstück 94 der Gemarkung Wiendorf, Flur 5, wird ebenfalls dem Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -naturnahe Grünfläche- festgesetzt.
Dieses Flurstück mit dem integrierten Kleingewässer und dem Bewuchs soll erhalten bleiben und wurde deshalb auch mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB festgesetzt.
Das Gewässer wurde als Wasserfläche gekennzeichnet.

Die mit dem einfachen Bebauungsplan "abzulösende" Innenbereichssatzung traf in ihrem § 3 Festsetzungen als "Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft" zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe.
Diese Festsetzungen werden sinngemäß mit der entsprechenden Rechtsgrundlage in den einfachen Bebauungsplan übernommen.
Ungeeignete Festsetzungen, die ohne entsprechende Ermächtigung getroffen wurden nehmen allerdings nicht am einfachen Bebauungsplan teil.

- Für jedes Baugrundstück mit über 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, auf dem Baugrundstück oder der angrenzenden dazugehörigen privaten Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgarten- anzupflanzen.

Diese Festsetzung entspricht der "alten" Innenbereichssatzung und erweitert die Standortwahl für den Laubbaum.

- Zusätzlich ist je Baugrundstück auf der dazugehörigen privaten Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgarten- auf mindestens 2/3 der Grenze zur offenen Landschaft, eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf 5 m Breite mit Krautsaumentwicklung vorzunehmen. Es sind Sträucher in einer Pflanzdichte von 1 Stck/m² und Bäume in Abständen von 10-max. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  Anforderungen Strauch: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm,
  Anforderungen Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
  Bei natürlichem Abgang sind die Pflanzen in der gleichen Art zu ersetzen.

Auch diese Festsetzung entspricht der "alten" Innenbereichssatzung und wird lediglich hinsichtlich des Standortes und des dauerhaften Erhalts konkretisiert.
Die ursprünglich "gruppenweise" Bepflanzung ist nicht ausreichend bestimmt und erlaubt keinen eindeutigen Schluss auf den Umfang der Bepflanzung.

Die Festsetzungen:

- Auf die festgesetzten Pflanzungen sind bestehende Bäume anzurechnen.

und

- Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Gewährleistungspflege zu übernehmen.

sind ebenfalls grundsätzlich der Innenbereichssatzung entnommen.

Ausgenommen wird das Flurstück 95 Flur 5 Gemarkung Wiendorf, da es sich auch zum Zeitpunkt des Erlasses der Innenbereichssatzung um ein Bestandsgrundstück im Klarstellungsteil der Satzung handelte und somit keine Grundlage für das Treffen von Festsetzungen bestand, sowie das Flurstück 96/1 der Flur 5 Gemarkung Wiendorf, dass nicht der Bebauung sondern der Zuwegung hinterliegender Ackerflächen dient.

Für das Flurstück 107 der Flur 5 Gemarkung Wiendorf erfolgt eine Konkretisierung des Standortes und Umfang des Anpflanzgebots, da die Grenze zur offenen Landschaft aufgrund der konkreten Situation unverhältnismäßig lang ausfallen würde.
Mit der Begrenzung auf die Südseite des Flurstücks wird ein gleiches Maß für die Anpflanzungen festgesetzt, wie bei den anderen Flurstücken und auch der bisherigen Innenbereichssatzung entsprochen.

V. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage der beiden Teilbereiche des einfachen Bebauungsplans innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wiendorf ist davon auszugehen, dass alle notwendigen Anlagen der technischen Infrastruktur in ausreichendem Maße vorhanden sind.
Für die Versorgung der noch möglichen etwa 4 Baugrundstücke ist kein weiterer Aufwand zu besorgen.

Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung des Zweckverbandes KÜHLUNG sind vorhanden und erschließen die vorhandenen und bebauten Grundstücke bereits mit Grundstücksanschlussleitungen. Ebenso sind Anlagen zur Schmutzwasserableitung vorhanden. Nach den Satzungen des Zweckverbandes KÜHLUNG werden für die Nutzung der Anlagen der Wasserversorgung sowie der Abwasserableitung Anschlussbeiträge geltend gemacht. Die Anschlussbeiträge für Trink- und Schmutzwasser wurden für bebaute und angeschlossene Grundstücke bereits erhoben. Für weitere Grundstücke sind nach Einzelfallprüfung noch Anschlussbeiträge zu entrichten. Hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser kann auf die Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes nicht zurückgegriffen werden. Hierzu muss auf die Feuerlöschteiche zurückgegriffen werden.
Für das anstehende unbelastete Niederschlagswasser wird weiter von einer Versickerung auf den Grundstücken ausgegangen.

Die Standorte und Leitungen der Elektroenergieversorgung sind zu sichern. Ebenso die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 1998 sowie DIN VDE 0100 Teil 520.

Die weiteren allgemeinen Hinweise im folgenden Kapitel sind zu beachten.

VI. Sonstige Hinweise für eine Bebauung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Im Zuge von Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme von **landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen** (Meliorationsanlagen) in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Eventuell notwendige **Grundwasserabsenkungen** im Rahmen von durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und bedürfen einer Erlaubnis gemäß der §§ 5 bis 8 LWaG M-V, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist, ist es jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition** aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Schwaan hinzuzuziehen.
Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.
Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 liegt innerhalb des **Bauschutzbereichs** für den Flugplatz Laage, sowie im Wirkungsbereich militärischer Flugsicherungsanlagen.
Da die mit der Planung ermöglichten Höhen gering sind, bestehen keine Bedenken.
Sollte die Aufstellung von Baukränen erforderlich werden, ist dies bei der Wehrbereichsverwaltung Nord, - Militärische Luftfahrtbehörde - gesondert zu beantragen.
Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z.B. Fluglärm beziehen, werden nicht anerkannt.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2007 (BGBl. I S. 1666) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V 2004 S. 1942) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan (Abfallsatzung) vom 27. September 2006 und Beschluss-Nr. 116-13/2006 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.
Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 "Fahrzeuge" BGV C 27 besonders § 16 UVV "Müllbeseitigung", sind einzuhalten.
Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.
Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.
Die Bereitstellungsplätze/Stellplätze müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10 und 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/ Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.
Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.
Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Für die bestehenden **Telekommunikationsanlagen** (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG sind die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jederzeit zu ermöglichen. Es ist deshalb erforderlich, dass sich Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen PTI 23, PuB 4, aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse https://trassenauskunft-kabel.telekom.de eingeholt werden. Dieser Service der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Deutschen Telekom AG einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

In der Nähe bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 0,4-kV-Kabel sowie 20-kV-Freileitungen der **WEMAG** Netz GmbH.
Für die Anlagen der WEMAG AG sind die Standorte und Leitungsrechte zu sichern.
Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig.
In der Regel ist ein Abstand von 3 m zum ausgeschwungenen äußeren Leiterseil der 20-kV-Freileitung einzuhalten.
Zu beachten ist die Einhaltung der Sicherheitsabstände zu den Leitungen der WEMAG gemäß der DIN 1998, DIN VDE 0210, DIN VDE 0211, DIN VDE 0100 Teil 520 und Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel".

Zum Schutz der Versorgungsanlagen sind folgende weitere Hinweise zu beachten:

- Bei Arbeiten am oder im Erdreich (z.B. Aufgrabung, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen) ist immer mit der Möglichkeit zu rechnen, dass unterirdische Versorgungsanlagen vorhanden sind.
- Versorgungsanlagen der WEMAG AG, WEMAG Netz GmbH oder WEMAGOM (aber auch anderer Versorgungsunternehmen) liegen nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern werden auch durch private Grundstücke aller Art (z.B. Gärten, Felder, Wiesen, Wälder) geführt.
- Versorgungsleitungen der WEMAG AG, WEMAG Netz GmbH oder WEMAGOM werden in der Regel mit einer Überdeckung von 0,5 bis 1,2 m verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist jedoch wegen Kreuzung anderer Anlagen, nachträglicher Veränderung der Oberfläche und aus vielen anderen Gründen möglich.
- Eventuell vorhandene Abdeckhauben, Mauersteine und Trassenbänder weisen auf die Lage der Versorgungsanlagen hin und schützen nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich als Warnung dienen.
- Unfallverhütungsvorschriften, andere Sicherheitsvorschriften und Normen wie DIN 1998, DIN VDE 0210, DIN VDE 0211, DIN VDE 0100 Teil 520 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschrift BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel" gelten gleichermaßen und sind Mindestforderungen.
- Bei Baumaßnahmen in Nähe zu Freileitungen der WEMAG ist die Standsicherheit der Stützpunkte zu beachten.
- Vor Beginn von Arbeiten am oder im Erdbereich sind bei der WEMAG Netz GmbH Erkundigungen über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen einzuholen.
- Sollte bei Bauarbeiten ein Kabel oder eine Freileitung beschädigt werden, so ist der Schadensort zu sichern und die Leitstelle der WEMAG Netz GmbH, Tel.: (0385 - 755 111), zu informieren. Die Information muss Angaben zu Schadensort, Schadensart, Schadensumfang und Personenschaden enthalten.
- Die vorhandenen Versorgungsanlagen müssen entsprechend § 12 der Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) stets zugänglich sein. Außerdem können jederzeit Erweiterungen der Netze und Anlagen der WEMAG erfolgen, wenn Kundenwünsche dies erforderlich machen. Über- oder Unterbauungen sind nicht zulässig. Es darf auf den Anlagen der WEMAG kein Baumaterial, Baucontainer oder anderes gelagert werden.
- Bei Annäherungen jeder Art deren Anlagen ist die WEMAG Netz GmbH vorher zu konsultieren.

- Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit der WEMAG abzustimmen. Die Kosten hierfür sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge.
- Konkrete Aussagen zum elektrotechnischen Erschließungskonzept sind der WEMAG erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur geplanten Bebauung sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen.
- Für notwendige Netzerweiterungen sind der WEMAG im Rahmen der weiteren Bebauung ggf. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 und DIN VDE 0100 Teil 520 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.
- Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens jedoch 7 Monate vorher, der WEMAG Netz GmbH bekannt zu geben. Dies ist notwendig, um rechtzeitig die erforderlichen Investitionen vorbereiten zu können.
- Die Aufwendungen der WEMAG für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilungsnetzes zur Erschließung sind anteilig kostenpflichtig.
- Das Ausführen von Arbeiten im Bereich von Anlagen der WEMAG wird nur mit Sicherheitsabschaltung gestattet!
- Mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn ist eine örtliche Einweisung bei der WEMAG zu beantragen.

Folgende weitere Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock sind zu beachten:

Hinweise zur Einhaltung der Rechtsvorschriften

- Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie § 5 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 5. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 5. 101) einzuholen.
- Hinsichtlich des vorbeugenden Gewässerschutzes ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung

- Grundlage für eine weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ausreichende Behandlung des Abwassers.
- Alle Fragen bezüglich der abwassertechnischen Erschließung der Teilbereiche des Bebauungsplangebiets sind zuständigkeitshalber mit dem Zweckverband Kühlung zu klären.
- Sofern Abwasser anfällt, für das in der Abwasserverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 9. Februar 1999 (BGBl. I S. 86) in der jeweils geltenden Fassung Anforderungen für den Ort des Anfalls oder vor seiner Vermischung festgelegt sind, ist für die Einleitung in eine öffentliche Abwasseranlage gemäß § 42 des LWaG M-V eine Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Bodenschutz/Altlasten

- Nach § 3 Nr. 4 AbfBodSchZV vom 12.07.1994 (GVOBl. M-V S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27.04.2004 (GVOBl. M-V S 183), sind die Landräte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. auffallender Geruch, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Bad Doberan über diesen Tatbestand zu informieren. Die Altlasten sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/ AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

- Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StAUN anzuordnen.
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.
- Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.
- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

VII. Verhältnis zur Grünordnungsplanung und zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der in Kapitel II. Rechtsgrundlagen und Verfahren dargelegten Vorschriften und deren Anwendungsmöglichkeiten und -bedingungen besteht im vorliegenden Fall keine Veranlassung, die sonst bei Bebauungsplänen vorgesehene Eingriffsermittlung vorzunehmen und gegebenenfalls über den Ausgleich zu entscheiden.
Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon werden gegenüber der bisherigen Innenbereichssatzung keine neuen oder erweiterten Eingriffe mit dem einfachen Bebauungsplan ermöglicht.

Bei der Einbeziehung der privaten und öffentlichen Grünflächen in den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans über den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung hinaus, ist von einer erweiterten Inanspruchnahme von bisherigen Ackerflächen auszugehen.
Da beide Biotoptypen etwa die gleiche Wertigkeit aufweisen, ist unabhängig von der o.g. Regelung in § 13a Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auch kein Eingriff zu erwarten.

Alte Festsetzungen der Innenbereichssatzung werden übernommen und konkretisiert.
Es besteht also keine Notwendigkeit oder Veranlassung, begleitend zu diesem einfachen Bebauungsplan einen Grünordnungsplan aufzustellen oder eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung vorzunehmen.

Ebenfalls in Kapitel II. Rechtsgrundlagen und Verfahren wurde dargelegt, dass aufgrund der Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist.
Es werden nach Auffassung der Gemeinde Wiendorf alle Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt, um von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

VIII. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Da sich die Flächen mit Ausnahme der öffentlichen naturnahen Grünfläche (Flurstück 94 der Flur 5 Gemarkung Wiendorf) in privatem Eigentum befinden und die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung mit den Eigentümern vorgenommen wird, besteht keine Veranlassung, die Anwendung von Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung in Erwägung zu ziehen.
Der Grundstücksverkehr und eine Bebauung bzw. Durchführung von Vorhaben soll im Rahmen der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans der privaten Initiative überlassen bleiben.
Für die Gemeinde sind aufgrund der gegebenen Erschließungsmöglichkeiten keine Kosten bei der Umsetzung der Planung zu erwarten. Auch ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages nicht erforderlich.

XI. Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplangebiet unterliegt erkennbar keinen Immissionsbelastungen.
Die Situation ist historisch gewachsen und durch den einfachen Bebauungsplan treten keine geänderten Zulässigkeitsvoraussetzungen gegenüber der "alten" Innenbereichssatzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus.
Daher besteht für die Belange des Immissionsschutzes kein gesonderter Untersuchungsbedarf.
Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan entstehen keine neuen Emissionsquellen und keine neuen, besonders schutzwürdigen Nutzungen.
Insgesamt besteht in Übereinstimmung mit der "alten" Innenbereichssatzung die Möglichkeit, noch auf insgesamt 4 Parzellen Wohngebäude zu errichten. Dies in Bereichen, für die keinerlei besonderen immissionsschutzrechtlichen Belange erkennbar sind.

Weiterhin lassen sich aus der Eigenart der jeweiligen näheren Umgebung alle notwendigen prägenden Merkmale zur Beurteilung von Vorhaben ableiten.

Es ist nicht beabsichtigt, in die bestehenden Nutzungen, die vorhandenen Verkehrsanlagen, oder sonst vorhandene Gegebenheiten einzugreifen.
In Übereinstimmung mit den Interessen der überwiegenden Anzahl der Nutzer soll also eine planungsrechtlich verbindliche Sicherung des tatsächlichen Bestandes und der Nutzung erfolgen.
Da nicht vorgesehen ist, in die bestehenden Nutzungen einzugreifen und die sonst im Rahmen von qualifizierten Bebauungsplänen üblichen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung und örtliche Verkehrsflächen) vollständig zu treffen, wird ein so genannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
Von daher richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übrigen nach § 34 BauGB. Auch § 62 der Landesbauordnung M-V (Genehmigungsfreistellung) verliert damit seine Wirkung.

Da der umgebende Bestand eine ausreichende Prägung entwickelt, wird dies im vorliegenden Fall als ausreichend und angemessen angesehen, z.B. die Art der baulichen Nutzung, die Höhe baulicher Anlagen oder die Bauweise aus der Eigenart der näheren Umgebung abzuleiten. Weiterhin stehen die Bestimmungen des Landesbaurechts (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern -LBauO M-V) als Beurteilungsgrundlage zur Verfügung.
Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine dauerhafte und gesicherte Nutzung des Gebiets in der überkommenen Weise bilden.