



## 1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 2 „Wohngebiet am Pappelweg“ der Gemeinde Ventschow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102 )

## 2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Ventschow  
Gemarkung Ventschow, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Ventschow, Gebiet zwischen Pappelweg und Lindenallee, Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 „Wohngebiet am Pappelweg“

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Pappelweg“ erneut zu ändern (2.Änderung).

### Begründung:

Die Festsetzung des Bebauungsplanes, dass innerhalb des Waldabstandes keine Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen, hat bisher die Möglichkeit einer Ausnahmeregelung durch das Forstamt blockiert.

Aus diesem Grund wird die Festsetzung des B-Planes geändert. Zur Klarstellung und rechtssicheren Gestaltung wird festgesetzt, dass grundsätzlich § 20 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juli 2011 gilt und ausnahmsweise innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestwaldabstandsfläche von 15 m ausschließlich Carports und mindestens einseitig offene Lagerschuppen oder –dächer genehmigt werden, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.

### **Die 2. Änderung beinhaltet im Einzelnen:**

#### - Der Pkt. 3.2 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

*Grundsätzlich gilt § 20 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) vom 27. Juli 2011. Ausnahmsweise werden innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestwaldabstandsfläche von 15 m ausschließlich Carports und*

mindestens einseitig offene Lagerschuppen oder –dächer genehmigt, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.

**- Die örtlichen Bauvorschriften werden im Pkt. 6 Einfriedungen wie folgt geändert:**

*Als straßenseitige und seitliche Einfriedungen bis zur straßenseitigen Baugrenze sind zulässig:*

- Mauern, auch aus Naturstein
- Offene Metallgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken
- Offene Metallgitterzäune in Verbindung mit Mauerwerk
- Lebende Hecken
- Holzlattenzäune

*Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind zulässig:*

- offene Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken

*Für die Einfriedungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:*

- 1,20 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
- 1,80 m entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

**Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.**

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Mit Änderung der Festsetzung zu den Einfriedungen bieten sich den Grundstückseigentümern mehr Gestaltungsmöglichkeiten für ihre Grundstückseinfriedungen. Damit wird der heute möglichen und zeitgemäßen Vielfalt an Materialien und Gestaltungsformen mit dem Ziel der Schaffung einer harmonischen Einheit zwischen Wohnhaus und Einfriedung Rechnung getragen.

### **Hinweise Abfallentsorgung**

#### Entsorgung von Abfällen der Baustelle

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

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

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

### 2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### 2.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, unverzüglich der Landrätin des LK NWM als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeit Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

### **Hinweise zum Brandschutz und Löschwasserversorgung (Nachrichtliche Übernahme)**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß §32 Abs.1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung)

Falls geplante Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist zur Sicherung der Feuerwehreinsätze gemäß § 5 Abs.1 Satz 4 LBauO M-V eine Zufahrt zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eine Bewegungsfläche herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4 zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sind Behälter für die Aufbewahrung fester Abfallstoffe im Außenbereich Stellflächen vorgesehen, werden diese befestigt hergestellt. Von Gebäudeaußenwänden mit Öffnungen (Fenster, Türen) müssen diese Stellflächen mindestens 5 m entfernt sein. Dies trifft eventuell auch für Außenwände mit brennbaren Dämmungen (von außen) zu. Der Abstand von 5 m kann unterschritten werden, wenn die Abfallbehälter in brandschutztechnischen Einhausungen untergebracht werden (z.B. massive Einhausungen). Diese Schutzmaßnahmen dienen der Verhinderung einer Brandausbreitung gemäß § 14 LBauO M-V. Gemäß § 2 Abs.1c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandbekämpfung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 24.02.2014  
ausgefertigt am: 24.3.2014



Der Bürgermeister