

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92
"Wohngebiet Am Hageböcker 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. Verkehrskonzept
 6. Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Niederschlagswasserableitung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Telekommunikation
 - 6.6 Gasversorgung
 7. Löschwasserversorgung
 8. Immissions- und Klimaschutz
 9. Bodenschutz und Abfall
 10. Denkmalschutz
 11. Gewässerschutz
 12. Ausgleichsmaßnahmen
-
- Anlage 1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
Anlage 2 Leitungs- und Anlagenbestände der E.DIS AG

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3/92, rechtskräftig seit 1996, hat die Gemeinde Neuburg ihre Planungsziele für den nordöstlichen Siedlungsbereich beidseits des Hageböcker Weges in Neuburg dokumentiert. Die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes südlich des Hageböcker Weges ist bereits abgeschlossen.

Derzeit ist die Erschließung und Bebauung des Plangebietes nördlich des Hageböcker Weges in Richtung Hageböck geplant.

Auf die ursprünglich geplante Straßenführung einer Ringstraße, vom Hageböcker Weg aus durch das Baugebiet mit Anschluss an den Hageböcker Weg in Richtung Hageböck, wird dabei verzichtet. Aus wirtschaftlichen Gründen soll das Baugebiet nunmehr vom Lindenweg aus erschlossen und auf eine zweite Anbindung verzichtet werden. Die neue Wohngebietsstraße endet in einer Wendeanlage, was insgesamt zu einer Verkehrsberuhigung der Anliegerstraßen führen wird.

Die geplante neue Erschließung und die damit anzupassende Anordnung der Wohnbauflächen erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 für das Gebiet nördlich des Hageböcker Weges beschlossen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Möglich ist dies, da gemäß § 13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² 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.

Die Einbeziehung der vorhandenen Bebauung entlang des Hageböcker Weges in den Änderungsbereich erfolgt unter Berücksichtigung der geänderten Straßenführung und soll die Einschränkung der Grundstücksnutzung, bedingt durch die ursprünglich geplante Trasse der Erschließungsstraße, aufheben.

Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden keine ergänzenden Baurechte eröffnet. Im Zusammenhang mit den geänderten Planungszielen wird die Wohnbaukapazität insgesamt reduziert.

Planungsziel ist die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebietes nördlich des Hageböcker Weges, durch:

- Änderung der Anbindung und Straßenführung im Baugebiet,
- Neuordnung der Bauflächen im Zusammenhang mit der geänderten Straßenführung,
- die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt (zuvor zwei),
- die zulässige Zahl der WE in Wohngebäuden wird auf zwei WE beschränkt (zuvor keine Beschränkung),
- das Walmdach wird als zulässige Dachform aufgenommen (zuvor nur Sattel- und Krüppelwalmdach)
- die zulässige Dachneigung der Wohngebäude wird mit 25° bis 45° festgesetzt (zuvor 35° bis 55° DNG),
- auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung für die Wohngebäude wird verzichtet.
- Anlage einer Streuobstwiese (zuvor Spielplatz)
- Randbepflanzung – Hecke 5,00 m breit (zuvor 8,00 m)
- nur noch Einzelhäuser im WA 6 (zuvor Einzel- und Doppelhaus zulässig)

Die Gemeinde hat bei der 1. Änderung 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. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböker Weg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Wohnbaufläche (Brutto)	10.835,3	67,70
2.	Grünfläche öffentlich	1.531,8	9,57
3.	Hecke	1.000,5	6,25
4.	Verkehrsflächen	1.762,4	11,02
5.	Verkehrsgrünfläche	850,2	5,31
6.	Fläche Ver- und Entsorgung	24,7	0,15
Gesamtfläche des Plangebietes der 1. Änderung		16.004,9	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 Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar und Luftbilder aus dem GIS.

Koordinatenbezug Gauss-Krüger 4;
Höhenbezug HN 76

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Neuburg
	Flur	1

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/11 und 37 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 39/6, 38/5 und 149/2.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst den nördlichen Bereich des Wohngebietes am Hageböcker Weg in nordöstlicher Ortsrandlage von Neuburg, zwischen dem Hageböcker Weg im Süden und dem Lindenweg im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

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 vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Dem Planungsziel entsprechend erfolgt mit der 1. Änderung des B-Planes nur ein Anpassung der Wohnbauflächen an die geänderte Erschließung.

Entgegen der Ursprungssatzung und dem geänderten Bedarf entsprechend werden im WA 6 nur noch Einzelhäuser zugelassen. Dadurch wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im Planbereich reduziert.

Neue oder ergänzende Baurechte werden durch die 1. Änderung nicht geschaffen.

Wie schon in der Ursprungssatzung festgesetzt werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- 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. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

In der Gemeinde Neuburg nimmt das Amt Neuburg die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Neuburg und der Nachbargemeinden des Amtsgebietes wahr. Für die örtliche Verwaltung wird das Amtsgebäude in Neuburg genutzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf-, First- und Sockelhöhe sowie Dachform und Dachneigung bestimmt.

Seit dem Jahre 1992 hat allgemein die Tendenz zur Errichtung eingeschossiger Eigenheime im Bungalowstil zugenommen. Die Gemeinde reagiert auf diese Tendenz und schafft im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes hierfür die Voraussetzungen in ihrer Gemeinde.

Gegenüber der Ursprungsplanung werden daher auch Walmdächer zugelassen, für die eine geringere Dachneigung zweckmäßig und gestalterisch von Vorteil ist.

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

als unterer Bezugspunkt

die OK der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes

als obere Bezugspunkte

die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

die Sockelhöhe ist die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OFF EG)

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie in der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes ist auch für den Bereich der 1. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen. Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Wohnstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind. Garagen dürfen die vordere Baugrenze unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen um max. 1,50 m überschreiten.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Verkehrskonzept

Die Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Hageböcker Weges wird durch die Planung nicht berührt.

Das neue Wohngebiet nördlich dieser bereits vorhandenen Wohnbebauung wird durch eine Stichstraße mit Wendeanlage vom Lindenweg aus erschlossen.

Die neue Wohnstraße 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.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböcker Weg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Um das sichere Befahren der Erschließungsstraße durch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge des Abfallentsorgungsbetriebes zu gewährleisten, sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.
3. Die Straßeneinmündungen / die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
4. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem ist ein Lichtraumprofil von mindestens 4,00 m Höhe zzgl. Sicherheitsabstand zu gewährleisten.
5. Hinsichtlich des geplanten Wertstoffsammelplatzes im Baugebiet ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Mit der Erschließungsplanung ist die Koordinierung der Trassenführung aller Versorgungsunternehmen/Leistungsträger vorzunehmen. Die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im öffentlichen Verkehrsraum zu führen.

Vorgesehen ist der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen mit einer bedarfsgerechten Erweiterung.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen des Gebietes, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind im Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Wismar zu regeln.

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das Plangebiet bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Trinkwassernetz. Anschlussmöglichkeiten bestehen an die betriebsfertigen Versorgungsleitungen DN 80 PVC im Lindenweg und DN 100 PVC im Hageböcker Weg. Zwischen beiden Leitungen sollte ein Ringschluss hergestellt werden.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Ein betriebsfertiges Schmutzwasserkanalnetz (DN 200 Stz) befindet sich im Lindenweg. Zu diesem Kanal sollte die Entwässerung des Gebietes nach Möglichkeit im freien Gefälle geplant werden. Die Erschließung in Richtung Hageböcker Weg ist im Freigefälle nicht möglich.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg.

Im Zuge der Erschließung werden im öffentlichen Verkehrsraum Regenwasserkanäle verlegt und mit dem vorhandenen Kanalnetz verbunden. Somit kann das auf den Verkehrsflächen und auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zentral abgeleitet werden.

Für die Ursprungsplanung des Wohngebietes (südlicher Bauabschnitt) wurde 1997 eine befristete Erlaubnis zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über einen Staukanal DN 1000 und eine bestehende Rohrleitung DN 350 zum Farpener Bach erteilt. Diese Erlaubnis ist abgelaufen und muss entsprechend dem Bestand sowie der Ergänzung (nördlicher Bauabschnitt) angepasst und bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg neu beantragt werden.

Bei der öffentlichen Erschließung bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt.

Die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

6.4 Elektroenergieversorgung

Im Bereich der öffentlichen Straßen Hageböcker Weg, Lindenweg und der geplanten Zufahrtsstraße zum Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Zur Lageübersicht vorhandener Leitungs- und Anlagenbestände ist der Bestandsplan als Anlage der Begründung beigefügt.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die Netzerweiterung ist mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

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

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböcker Weg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

6.5 Telekommunikation

Im Bereich der öffentlichen Straßen Hageböcker Weg, Lindenweg und der geplanten Zufahrtsstraße zum Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Gasversorgung

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Gasversorgung Wismar Land GmbH als zuständiges Gasversorgungsunternehmen in die Planung mit einzubeziehen um die Möglichkeiten der Gasversorgung des Wohngebietsteiles zu prüfen.

6.7 Fernwärme

Der Zweckverband Wismar betreibt in Neuburg ein Fernwärmenetz. Mögliche Anschlussbedingungen sind mit dem Zweckverband im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und abzustimmen.

7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Zur Löschwasserversorgung befindet unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein vorhandener Teich. Der Teich am Hageböcker Weg ist als Löschwasserteich ausgebildet. Die Entnahmestelle ist entsprechen ausgebaut.

Das Plangebiet liegt vollständig im 300-m Umfeld zu der Entnahmestelle.

8. Immissions- und Klimaschutz

Direkt und in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Grundstücke werden typisch dörflich, überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Probleme bzw. Nutzungskonflikte hervorgerufen. Die zul. Nutzungen im Plangebiet sind mit der Festsetzung eines "allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 Bau NVO eindeutig bestimmt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind hiervon ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Betriebe und Einrichtungen, die immissionsschutzrechtliche Belange hervorrufen könnten, sind auch in der weiteren Umgebung des Wohngebietes nicht vorhanden.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

9. Bodenschutz und Abfall

I. 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. (§ 4 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

II. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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.

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, **konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich** der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. (§ 2 LBodSchG MV)

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

III. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15.KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche 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. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenleerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellaasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenleerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren Verantwortung** (z.B. bei der Bäumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböcker Weg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gemeinde plant im Zufahrtbereich des B-Planes an der Planstraße E im Bereich des vorhandenen Trafos eine Wertstoff-Sammelstelle einzurichten. Über die Bauweise und die genaue lagemäßige Einordnung wird in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten, vor allem unterirdischer Leitungen; im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden. Die ungefähre Lage wurde im Plan durch ein Planzeichen gekennzeichnet.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch bereits bekannte Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. 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).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

11. Gewässerschutz

Auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten, wiederherzustellen bzw. umzuverlegen. Ein Überbauen ist unzulässig.

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.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

12. Ausgleichsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung, Teil A als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche nördlich des Hageböcker Weges wird mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" festgesetzt. Die Entwicklung der Streuobstwiese stellt eine Kompensationsmaßnahme dar.

Der Verzicht auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet ist dadurch begründet, dass die Gemeinde ihre Mittel auf den Erhalt, die Unterhaltung und den Ausbau der vorhandenen Sport- und Spielstätten in Neuburg z.B. Am Wallberg konzentriert.

Die vollständige, planbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböcker Weg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vollkompensation des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches erreicht.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am ... 20.07.2017...

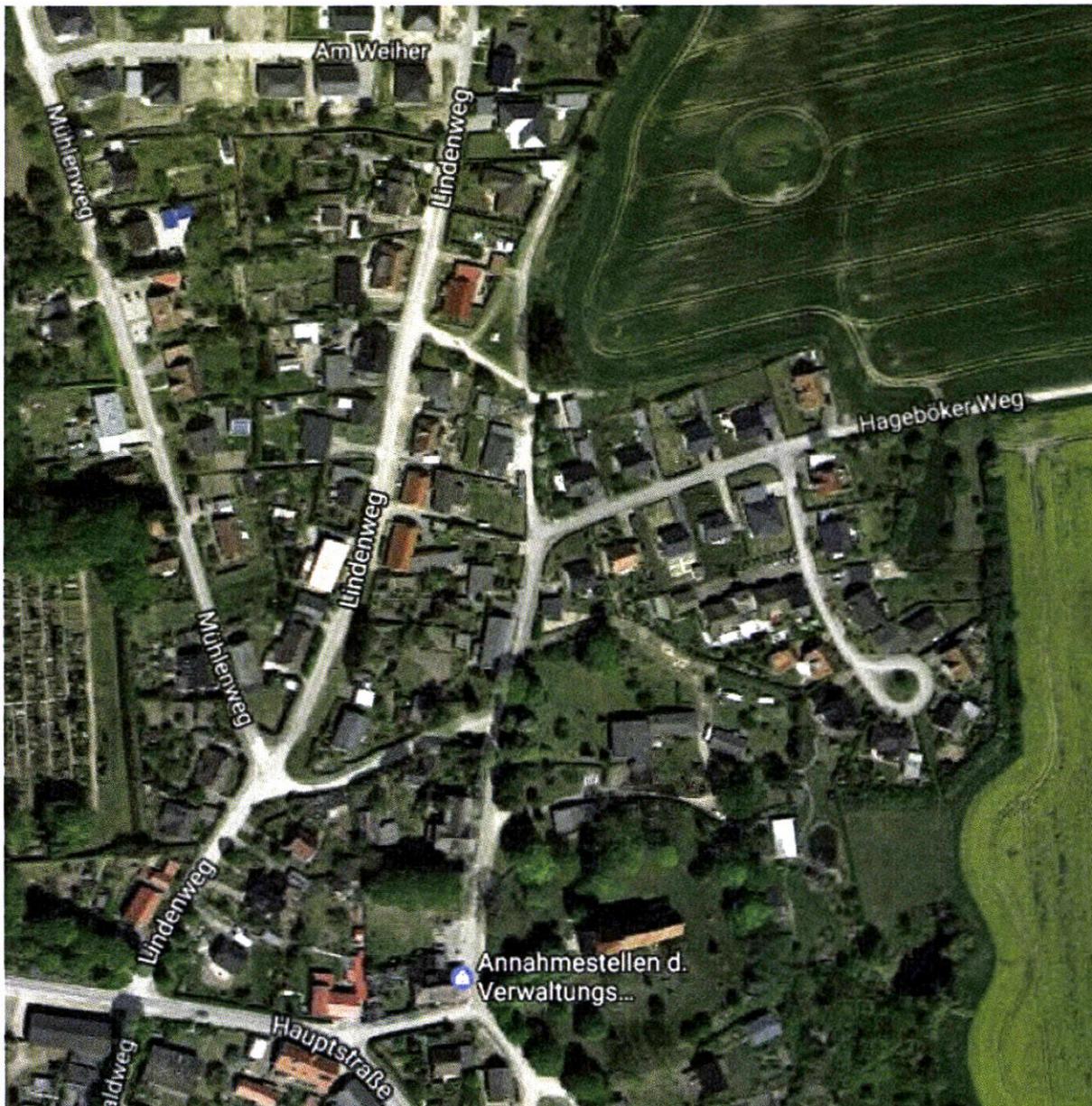
Ausgefertigt am: 01. AUG. 2017



[Handwritten signature]
Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE NEUBURG

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Wohngebiet Am Hageböcker Weg" in Neuburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner

Dorfstraße 6

18211 Rabenhorst

Stand: 11.07.2017

Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Neuburg plant eine erste Änderung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 3/92 „Wohngebiet Am Hageböcker Weg“ in Neuburg. Dies betrifft das nördliche Drittel des Ursprungsplans. In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, wie die im Änderungsbereich ursprünglich vorgesehenen, aber infolge der Planänderung nicht mehr in dieser Form realisierbaren Kompensationsmaßnahmen anderweitig umgesetzt werden können.

Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Im Zuge der Änderung ergeben sich folgende eingriffsrelevante Sachverhalte:

1. Die im Einfahrtsbereich ursprünglich zur Erhaltung festgesetzte Pappel (Stammdurchmesser 1,1 m) muss entfernt werden. Aufgrund der Größe bedarf es unter Berücksichtigung des Baumschutzkompensationserlasses M-V der Neupflanzung von 3 heimischen Laubbaumarten. Diese sollen auf den verkehrsflächenbegleitenden Grünflächen (850 m², vgl. Abb. 1 unten links) gepflanzt werden.
2. Die im Ursprungsplan festgesetzte, 8 m breite Hecke ($A = 1.435 \text{ m}^2$) wird in der Breite auf 5 m reduziert. Die dreireihige Pflanzung (Reihenabstand 1,5 m) erfolgt auf einer verbleibenden Fläche von 1000 m² (Abb. 1 Mitte). Nach HZE M-V ergibt sich für die ursprünglich geplante mehrreihige Hecke eine Kompensationswertzahl von 2,0, der Leistungsfaktor wird angesichts der Nähe zur (geplanten) Bebauung um 50 % auf 0,5 reduziert. Der ursprüngliche Wert der Hecke beläuft sich demnach auf $1.435 \text{ m}^2 \times 2,0 \times 0,5 = 1.435 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$. Die verbleibende dreireihig geplante Hecke hat aufgrund ihrer geringeren Breite von 5 m einen geringeren ökologischen Wert. Hierfür wird entsprechend eine geringere Kompensationswertzahl von 1,0 angesetzt. Infolge der Nähe zu den Bauflächen ergibt sich (wie oben bereits aufgeführt) eine Reduzierung des Leistungsfaktors um 50 % auf dann 0,5. Der Kompensationswert beträgt damit $1.000 \times 1,0 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$. Damit verbleibt ein noch auszugleichender Kompensationsbedarf von $1.435 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = \underline{935 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.
3. Die im Änderungsbereich des Ursprungsplans festgesetzten Baumneupflanzungen (3 St. auf Spielplatzfläche, 8 St. verkehrsflächenbegleitend und auf Grundstücken) wurden (zum Großteil) nicht realisiert. Die HZE M-V trifft in Anlage 11, Pkt. 1-5 folgende Aussage: *„Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.“* Die Wertstufe liegt zwischen 1 – 2. Die Wertstufe 2 ist nur dann anzusetzen, wenn entweder eine *Ergänzung bzw. Neuanlage von Alleen / Baumreihen* oder eine *Pflanzung von Solitäräumen in markanter Lage* erfolgt. Beides ist für die ursprünglich geplanten Baumpflanzungen *nicht* zutreffend, des Weiteren erfolgt auch hier aufgrund der Nähe zur (geplanten) Wohnbebauung eine Reduzierung des Leistungsfaktors auf 0,5. Demnach ist pro Baum ein Flächenäquivalent von $25 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 0,5 = 12,5 \text{ m}^2$ anzusetzen. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von $12,5 \text{ m}^2 \text{ FÄQ} \times 11 \text{ Bäume} = \underline{138 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.
4. Der ursprünglich festgesetzte Spielplatz wird nicht mehr benötigt, stattdessen steht diese Fläche ($A = 1.532 \text{ m}^2$, s. Abb. 1 unten) zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Vorgesehen ist hier eine Umwandlung von Acker (aktuelle Nutzung, siehe Titelbild) bzw. Spielplatz (gem. alter Festsetzung) zu einer Streuobstwiese. Gem. HZE M-V ist diesem Maßnahmentyp eine Wertigkeit von 2 und eine Kompensationswertzahl von 2,0 zuzuordnen. Der Leistungsfaktor reduziert sich gem. o.a. Ansatz auf 0,5. Vorgesehen ist die Neupflanzung von 10 Obstbäumen (Verband 10 m x 15 m). Die Realisierung einschl. dreijähriger Gewährleistungspflege erfolgt durch die Gemeinde. Die zur weiteren Pflege notwendige Mahd (1- 2 schüurig pro Jahr) kann von der Gemeinde umgesetzt werden. Ein Einsatz von Pestiziden und Dünger auf der Fläche erfolgt nicht. Der Kompensationswert der Maßnahme beträgt $1.532 \text{ m}^2 \times 2,0 \times 0,5 = \underline{1.532 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.

Insgesamt ergibt die Änderung einen Netto-Kompensationsbedarf von $935 \text{ m}^2 + 138 \text{ m}^2 = 1.073 \text{ m}^2$ FÄQ. Die neu geplante Anlage einer Streuobstwiese hat einen Wert von 1.532 m^2 FÄQ. Additiv sind drei neue heimische Laubbäume im Einfahrtsbereich zu pflanzen.

Daraus ergibt sich eine Vollkompensation, die vollständig innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden kann.

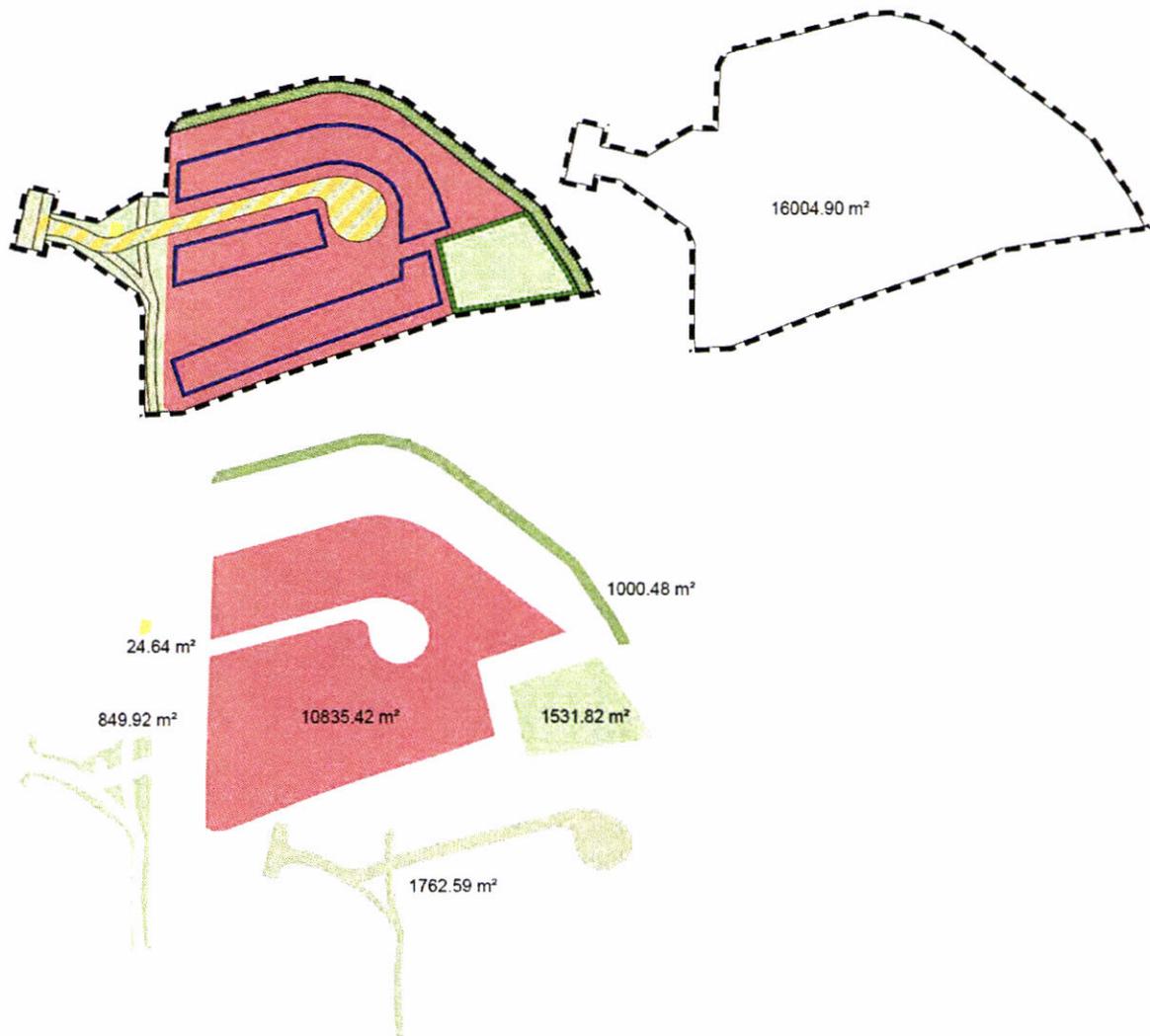


Abbildung 1: Flächenaufteilung. Quelle: BAB Wismar 4.7.2017.



e.dis

E.DIS AG

Die Karte ist Eigentum der E.DIS AG.
Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.

1:1000

Kartenname: 3276-5983C12
 Ausgabenr.: 2921850
 Benutzer: I14810
 Ausgabedatum: 12.05.2017

Farblegende
 ● Strom-HS
 ● Strom-MS
 ● Strom-NS
 ● Fernmelde
 ● Gas-HD
 ● Gas-MD
 ● Gas-ND
 ● Strassenbel.

Ort/Ortsteil: Neuburg / Neuburg
 Strasse: Hageböcker Weg
 Bemerkungen:

NSK/17/13

1. Änderung B.-Plan Nr. 3/92
 "Wohngelände am Hageböcker Weg"