

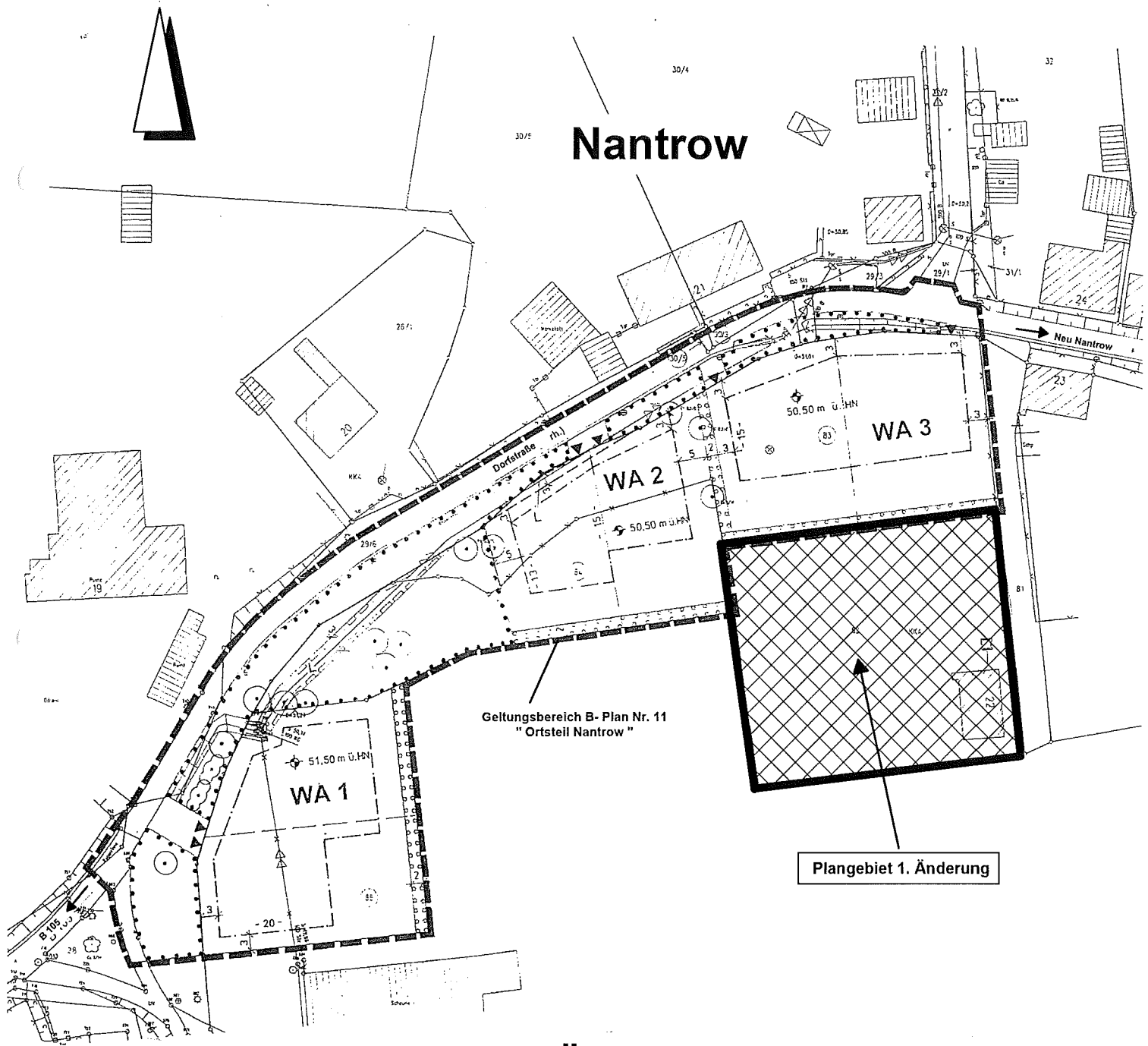
Begründung

zur 1. Änderung

des B- Planes Nr.11 " Ortsteil Nantrow "

der Gemeinde Neuburg

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Grundlagen der Planung**
2. **Geltungsbereich**
3. **Planverfahren**
4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**
5. **Festsetzungen**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.4. Gestalterische Festsetzungen
6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**
7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**
8. **Altlasten/Abfallentsorgung**
9. **Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale**
10. **Gewässerschutz**
11. **Umweltbelange**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die

1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den B- Plan Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Nantrow/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Ortsteil Nantrow“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage Nantrow entlang der Dorfstraße in Richtung Neu Nantrow.

Das **Plangebiet der 1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ortsteil Nantrow“ umfasst das Wohngrundstück Haus 22, welches südlich direkt an das Plangebiet des Ursprungsplanes angrenzt.

3. Planverfahren

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg ist der früher ländlich geprägte Ortsteil Nantrow als Wohnbaufläche dargestellt. Bereits im Jahr 2005 hat die Gemeinde Neuburg den Bebauungsplan Nr. 11 mit dem Planungsziel aufgestellt, südlich der Dorfstraße Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen, um somit eine größere vorhandene Baulücke schließen zu können. Am 03.03.2005 ist die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst nur die Grundstücke, für die eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Einfügungsgebot innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB nicht gegeben war. Dabei blieb das vorhandene Wohngrundstück - Haus 22, welches südlich direkt an das Plangebiet angrenzt, von der Überplanung ausgenommen. Aufgrund der Bestandsbebauung wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Notwendigkeit zur Schaffung von Baurecht gesehen.

In einem aktuellen Bauantragsverfahren wurde klargestellt, dass diese Einschätzung der planungsrechtlichen Situation den Anforderungen des Baurechtes nicht standhält. Veranlasst durch die Ablehnung eines Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück- Nr. 82 , besteht das Planungsziel der 1. Änderung/ Ergänzung des B- Planes in der Schaffung von Baurecht für einen Ersatzneubau des vorhandenen, unbewohnten Gebäudes durch Einbeziehung des Grundstückes in den Geltungsbereich der Satzung.

Eine Sanierung des Bestandsgebäudes ist aufgrund des maroden Zustandes nicht beabsichtigt. Das bebaute Grundstück einschließlich Grün- und Gartenfläche ist durch eine vorhandene Siedlungshecke umrahmt und rundet den Siedlungskörper gegenüber dem Außenbereich in natürlicher Form ab.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit aus dem F-Plan der Gemeinde entwickelt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches durch Einbeziehung der privaten Grünfläche in das Plangebiet stellt hierzu keinen Widerspruch dar.

Die Gemeinde hat sich entschlossen, für die Änderung des Bebauungsplanes das **vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB** anzuwenden. Möglich ist dies, da sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung einfügt, nicht die gesamte Baugebietskategorie betrifft und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Naturschutzgüter vorliegen. Somit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens der B-Plan-Änderung nach § 13 BauGB erfüllt.

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

4. **Zielstellung und Grundsätze der Planung**

Die **1. Änderung** beinhaltet eine Ergänzung des Geltungsbereiches durch Einbeziehung des Flurstückes Nr. 82, welches südlich direkt an das Plangebiet der Ursprungsplanung anschließt. Es wird das Planungsziel angestrebt, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung durch ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen in zentraler Lage innerhalb der Ortslage Nantrow zu schaffen.

5. **Festsetzungen**

5.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Änderungsgebietes ist nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr. 4 und 5) im Änderungs-/Ergänzungsgebiet ausgeschlossen.

5.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet ist durch zulässige Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß bestimmt.

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

<u>als unterer Bezugspunkt:</u>	die im Plan festgesetzte Geländeoberfläche in m über HN
<u>als oberer Bezugspunkte:</u>	die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

Aufschüttungen und Abgrabungen verändern Gefügestrukturen sowie den Luft- und Wasserhaushalt des Bodens und damit den Lebensraum von Bodenorganismen. Die Bezugshöhen sollen so bestimmt werden, dass Niveauveränderungen im Bereich des westl. Gartenlandes unterbleiben und von mehr als 20 cm Mächtigkeit im Baubereich soweit wie möglich vermieden werden (vergl. DIN 19731).

5.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen im Baufeld WA 4 bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m ist zulässig.

5.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. Da die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungssatzung dem Bauherrn genügend Spielraum ermöglichen, um seine individuellen Gestaltungswünsche umsetzen zu können, behalten die gestalterischen Festsetzungen aus der Ursprungssatzung bzgl. Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Garagen/Carports, Zufahrten und zur Ordnungswidrigkeit in den Punkten 1-5 sowie 8 weiterhin ihre Gültigkeit.

Für Einfriedungen werden keine umfassenden Festsetzungen für notwendig erachtet. Hinsichtlich der zulässigen Höhe von Einfriedungen im straßenseitigen Bereich und der nördlichen Grundstücksgrenze werden konkrete Vorgaben getroffen.

6. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Durch die 1. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Das einbezogene Grundstück (Flurstück Nr. 82) wird über einen öffentlichen Weg (Flurstück 81), der an die Dorfstraße anbindet, erreicht.

7. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Nantrow wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. In der Dorfstraße davon verlaufen betriebsfertige Wasserversorgungsleitungen, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

° Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus einem Unterflurhydranten (V2) im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet und befindet sich an der Dorfstraße Nantrow Nr. 27. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m –Bereich zum Hydranten.

Eine zusätzliche Löschwasserversorgung ist auch über die Entnahme aus dem vorhandenen Dorfteich innerhalb der Ortslage gegeben.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung

In Nantrow betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz.

Das im Geltungsbereich der B-Planänderung/Ergänzung befindliche Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und ist entsprechend beitragspflichtig.

° Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

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. Sie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend

§ 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen.

Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

° **Energie**

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind zwischen Bauherrn und dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu regeln.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereitzustellen ist.

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.

8. **Altlasten/ Abfallentsorgung**

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (insbesondere die Straßenbreite, Zustand des Weges, fehlende Wendemöglichkeit) ist eine Befahrung des vorhandenen öffentlichen Weges mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich, so dass die Entleerung der Abfallbehälter hier nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze erfolgen kann. Die Abfallbehälter sind daher am jeweiligen Entleerungstag bis spätestens 06:00 Uhr (an feiertagsbedingten Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr), frühestens jedoch am Vorabend ab 18:00 Uhr gut sichtbar und frei zugänglich bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die jeweiligen Grundstücke zurückzubringen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für andere Verkehrsteilnehmer darstellen.

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen,

Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Alte Bahnschwellen sind häufig auch nach langer anderer Nutzung noch erheblich belastet und als PCB-Holz separat zu entsorgen. (Die angrenzende obere Bodenschicht ist häufig ebenfalls belastet.) Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlentee- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. 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. Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind grundsätzlich zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vorbereitet werden.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden (§ 202 BauGB), Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Mitteilungspflichten nach § 2 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, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat 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.

9. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 1. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und Denkmalpflege, spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

11. Umweltbelange

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13 BauGB per Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidung z.B. langer Zufahrten kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen. Befestigte Flächen erfüllen Anforderungen der Bauherren i.d.R. auch wenn diese mindestens zum Teil wasserdurchlässig und begrünt sind und damit noch teilweise Bodenfunktionen erfüllen. Daher sollen wasserdurchlässige Beläge, ggf. unterschieden nach Zufahrten Fußwegen, Sitzplätzen geprüft und krautige Begrünung vorgesehen oder toleriert werden. Für unbelastetes Niederschlagswassers soll geprüft werden, dies über offene Entwässerungsmulden zu leiten. Damit wird der Bodenwasserhaushalt besser gefördert, als bei Abfluss über geschlossene Leitungen. Im Sinne der Bodenentwicklung sollten möglichst großflächig ein- bis vierschürige Wiesen sowie Gehölze vorgesehen werden. Dach- und Fassadenbegrünungen können zur Minimierung von Bodenfunktionsverlusten dienen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

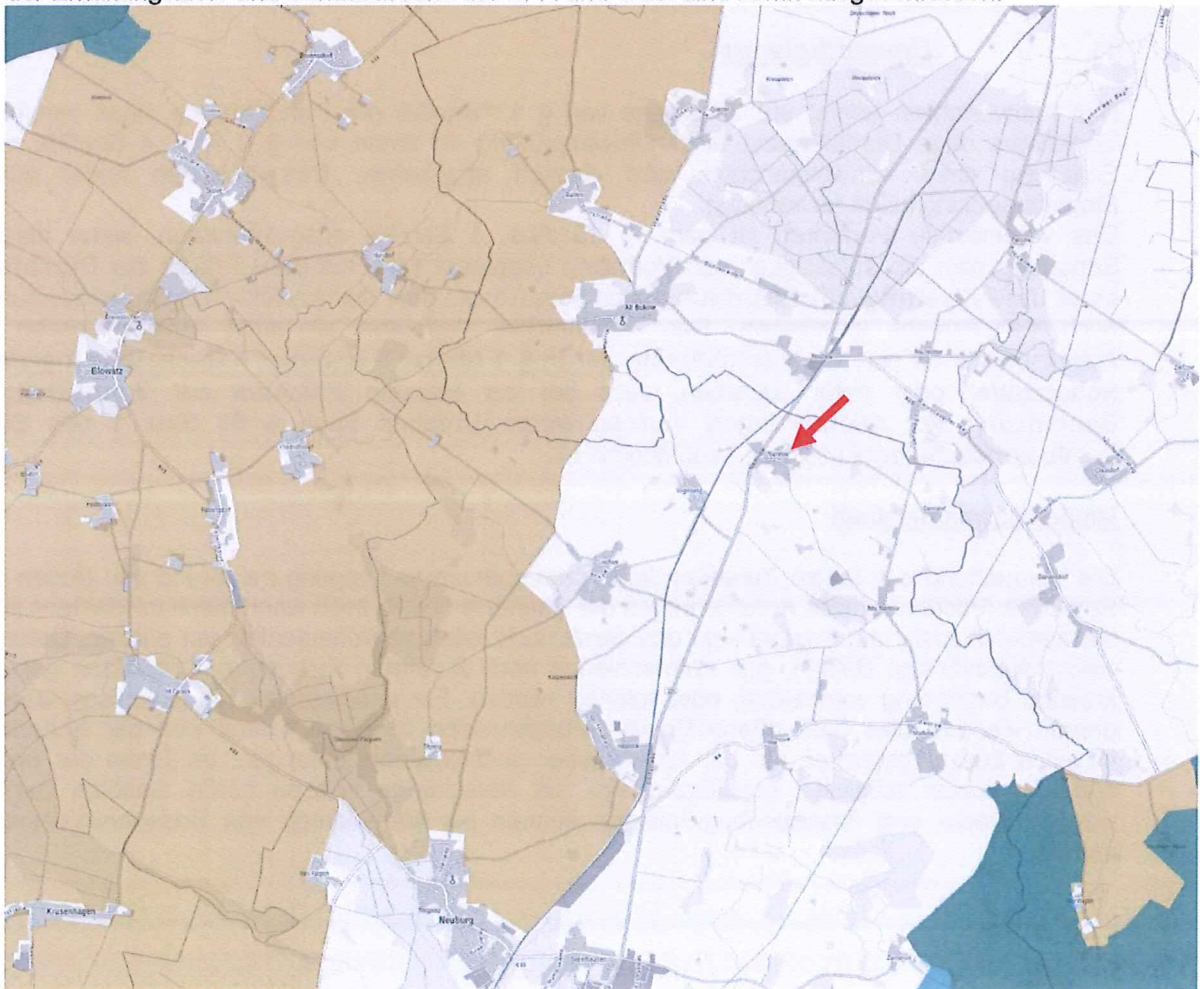
Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt

- ca. 1.850 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff (westlich),
- ca. 7.200 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 1934-302 Wismarbucht (nordwestlich),
- ca. 3.600 m entfernt vom SPA DE 2036-401 Kariner Land (südöstlich),
- ca. 3.600 m entfernt vom FFH-Gebiet/GGB DE 2036-302 Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow (südöstlich).

Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffenen Fläche (Mit altem Wohnhaus bebauter Hausgarten mit Großbäumen PGB) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkende) Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Auch ändert sich auf dem Wohngrundstück die Nutzungsart nicht. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und GGB sind somit ausgeschlossen.



0 0.7 1.4 2.1 2.8 3.5 km

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist auf die Erhaltung der Wohnbaunutzung auf einem bereits zu Wohnzwecken langjährig vorgenutzten Grundstück abgestellt. Das vorhandene Wohngebäude soll abgerissen und durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines lediglich 2000 m² großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit festgesetzter privater Grünfläche. Im Zuge der Umgestaltung der vorhandenen Wohnfläche wird nach Abriss des alten Wohngebäudes die zulässige Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr ist das langjährig bestehende und nunmehr planerisch als solches eindeutig festgesetzte Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13 BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht zur bauleitplanerischen Festsetzung der Wohnbebauung einen bereits langjährig mit einem alten Wohngebäude bebauten Hausgarten. Nach dessen Abriss und Ersatz durch einen Neubau nördlich des aktuellen Standortes wird sich an der Wohn- und Gartennutzung auf dem betreffenden Grundstück nichts ändern.

Dementsprechend geht von dem betreffenden Grundstück lage- und größenbedingt eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Ein Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist lagebedingt nicht gegeben. Gleiches gilt nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturell bedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch Wohn- und Gartennutzung, infolge der Planung wird sich daran nichts ändern. Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden. Sie werden im Übrigen nicht über das bisherige Maß hinausgehen, da sich die Nutzungsart und -intensität nicht ändern wird.

Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotop sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Infolge der festsetzungsbedingten Verschiebung des Baufensters nach Norden in Richtung des bestehenden WA 3 ist die Entfernung von Bäumen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um drei Weißbirken (Stammdurchmesser 30 cm, 32 cm und 33 cm), einen Spitz-Ahorn (Stammdurchmesser 17 cm) und eine Gew. Esche (Stammdurchmesser 16 cm). Gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 NatSchAG MV sind Bäume innerhalb von Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen nicht gesetzlich geschützt. Die in der Südhälfte des Plangebietes außerhalb des Baufensters befindlichen beiden Obstbäume (Walnuss und Süßkirsche, Stammdurchmesser jeweils 32 cm) bleiben dagegen gem. Erhaltungsfestsetzung bestehen.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird – nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und baulicher Nebenanlagen – erneut zu angesichts der GRZ 0,3 mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Bodenversiegelungen und zur zusätzlichen Beanspruchung von Intensivacker führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,3 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb des festgesetzten Wohngebietes die Erhaltung, Entwicklung und Pflege eines Hausgartens mit entsprechender Boden-Regeneration im Bereich des abzureißenden Bestandsgebäudes möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung erfolgt auf einem bereits bebauten und langjährig genutzten Wohngrundstück und vermeidet so ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Im Vergleich zum abzureißenden Bestandsgebäude wird sich hier infolge einer deutlichen Energieeffizienz des neuen Wohngebäudes eine Verbesserung zugunsten des Klimaschutzes ergeben.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft ergibt sich bei Planumsetzung keine wesentliche Änderung des Status Quo, ein altes Wohnhaus wird durch ein neues Wohnhaus ersetzt, die Hausgartennutzung bleibt. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ändert sich nicht. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb der WA keine Verbote, wenn folgende Bauzeitenregelungen bei der Rodung der Bäume und des Gebäudeabrisses eingehalten werden:

Baumrodung

- Gehölzbrüter/Fledermäuse (max. Sommerquartiere): Entfernung der zu rodenden Bäume unter Beachtung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.

Abriss Gebäude

- Nischen-/Höhlen-/Fassadenbrüter und Fledermäuse (max. Sommerquartiere): Abriss des Gebäudes außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.

Eine Überwindung der o.g. Bauzeitenregelungen ist nur möglich, wenn durch eine Fachkraft durch Vor-Ort-Aufnahme und nachvollziehbare Dokumentation nachgewiesen wird, dass die Gehölze bzw. das Gebäude von den vorgenannten Artengruppen nicht als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte genutzt werden.

Für alle übrigen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Bebauung) insb. unter Beachtung der vorgenannten bauzeitlichen Regelungen keine Relevanz.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13 BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 27.01.2022
Ausgefertigt am:

08. FEB. 2022



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister