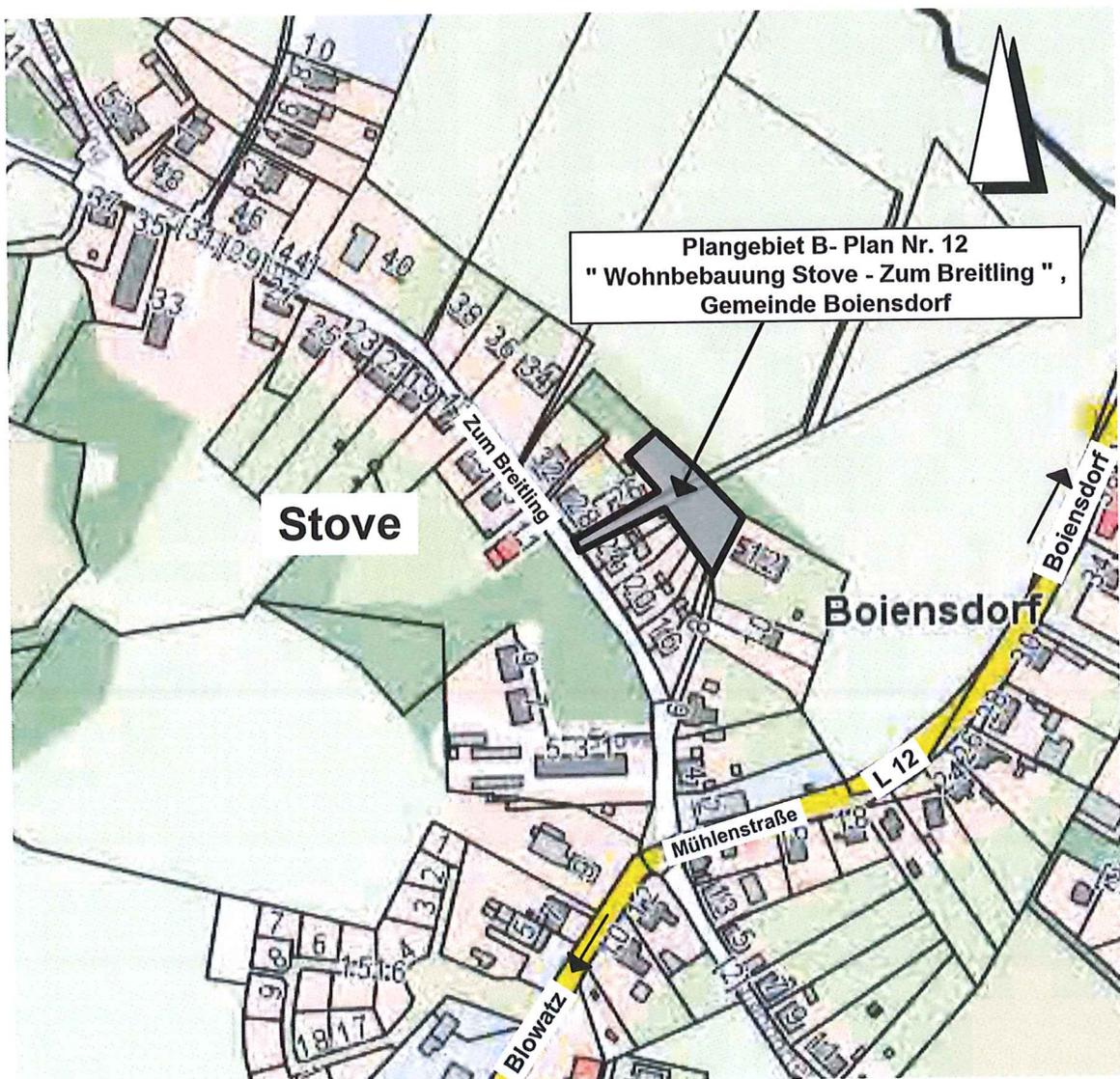


Begründung

zur Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 12 " Wohnbebauung Stove - Zum Breitling "

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b 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. Bodendenkmale**
- 10. Umweltbelange**

5. Festsetzungen

5.1. 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. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes sind nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Den Regelungen des § 13 b BauGB folgend, schließt die Gemeinde die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO aus.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

<u>als unterer Bezugspunkt,</u>	die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße „Zum Breiling“
<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).

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, so dass dem Bauherrn genügend Spielraum zur individuellen Gestaltung des Grundstückes ermöglicht wird. Für die Baufläche ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser 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 Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen. Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Somit wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Straße „Zum Breitling“ gewährleistet. Notwendige Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Stove wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar versorgt. In der Straße „Zum Breitling“ verläuft eine öffentliche Trinkwasserleitung (DN 100 PVC). Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

° **Löschwasser**

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 (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Boiensdorf besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 (Zum Haffblick 30/32) mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

Abwasserentsorgung

° **Schmutzwasserableitung**

Der Zweckverband Wismar betreibt in Stove ein zentrales Abwassernetz. In der Straße „Zum Breitling“ verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz), an den Anschlussmöglichkeit besteht. Die Anschlüsse an das vorhandene System sind zwischen Bauherren und Zweckverband abzustimmen.

° **Niederschlagswasserableitung**

Das von der Zuwegung anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße zum Breitling abzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut 14/2 des Wasser- und Bodenverbandes Hellbach-Conventer Niederung abzuleiten.

Die vorhandene Vorflut befindet sich nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 54/9. Zur Ableitung in die Vorflut wird eine vorhandene Rohrleitung genutzt, die das Plangebiet mit der Vorflut verbindet. Die Ableitung in die Vorflut bedarf der Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes und der Einleitgenehmigung durch die untere Wasserbehörde. Die Genehmigung ist durch die Bauherren im Rahmen der Bauanzeige zu erbringen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen vermieden werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser sind grundsätzlich auszuschließen.

° **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.

° **Fernmeldetechnische Versorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit 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.

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.

Um die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für das Plangebiet sicherstellen zu können, ist am Hauptverlauf der Straße „Zum Breitling“ ein Behältersammelplatz für die betreffenden Grundstücke auszuweisen. An diesem Behältersammelplatz sind die Abfallbehälter frühestens ab 18.00 Uhr am Vortag der Abholung bereitzustellen, spätestens jedoch bis 6.00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 5.00 Uhr morgens). Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen.

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 der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzutellen. 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. **Bodendenkmale**

Unweit des Plangebietes in Nähe des benachbarten Hallenhauses befindet sich ein Bodendenkmal, innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine 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 den Grundstücken 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. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

11. Umweltbelange

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 12 betrifft Flächen, die dreiseitig an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und zusammen nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen. Die vorgesehene Bebauung wird insofern zusammen mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden den nordöstlichen Ortsrand von Stove durch eine dann geschlossene Wohnnutzung prägen. Die betreffenden Bauflächen werden derzeit als Zier- und Nutzgarten mit einem Bestand an kleineren Nebengebäuden genutzt. Sie werden regelmäßig vom Menschen frequentiert. Die von dieser hausgartentypischen Nutzung ausgehende Wirkung wird sich durch die Errichtung zweier Wohngebäude auf den dann verbleibenden Freiflächen nicht ändern, zumal der vorhandene Baumbestand vollständig erhalten bleibt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet oder dessen angrenzendem Umfeld im Übrigen nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung zweier Wohngebäude wird zu Bodenversiegelungen und zur Beanspruchung von Zierrasen und Siedlungsgrün ohne Gehölze führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13 b BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.



Abb. 1: Baufläche Nordwest, 18.06.2019.



Abb. 2: Baufläche Südost, 18.06.2019.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass quasi eine Lücke innerhalb eines bereits bestehenden Ortsrandes geschlossen und nicht etwa ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft unter Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Fläche vorbereitet wird.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Mit Zierrasen und Siedlungsgrün ohne Gehölze werden Biotope beansprucht, die nicht als maßgeblicher Gebietsbestandteil, respektive Habitat der nach Natura2000-LVO M-V gelisteten Zielarten geführt werden. Damit sind Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auch angesichts der auf der betreffenden Fläche und ihrer Umgebung bereits vorhandenen Wohn- und Freizeitnutzung ausgeschlossen.

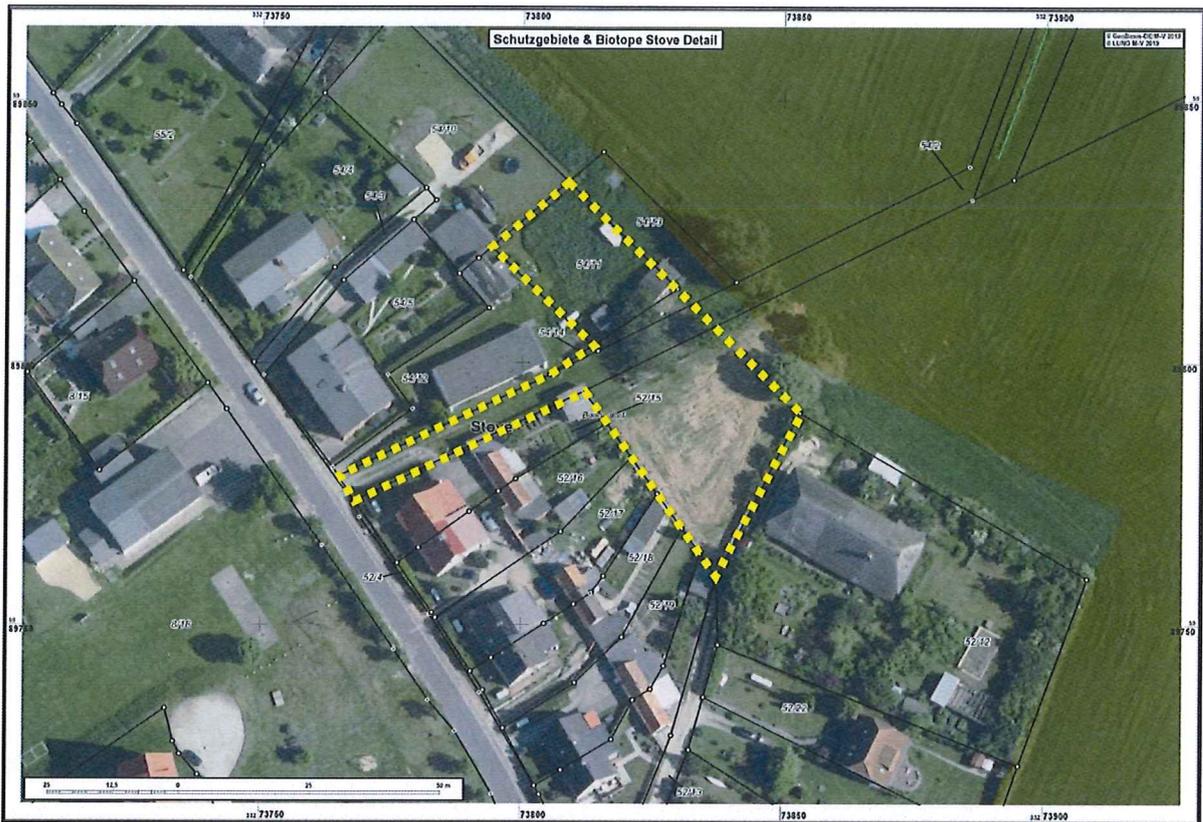


Abb. 3: Geltungsbereich (gelb gestrichelt) im Kontext von Natura2000-Gebieten, hier SPA Wissembucht und Salzhafe (bräunliche Farbgebung nordöstlich des Plangebietes). Quelle: www.gaia-mv.de 2019.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insoweit vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Die nachfolgende Abbildung zeigt den nordöstlichen Ortsrand von Stove. Aufgrund des vorgesehenen Lückenschlusses und der vollständigen Erhaltung der auf den betreffenden Grundstücken sowie in deren Randbereich vorhandenen Großgehölze ergeben sich in Bezug auf das Landschaftsbild nur geringfügige Änderungen, die lediglich mit guter Ortskenntnis überhaupt erkennbar sein werden. So bleibt der von einem nahezu geschlossenen Grüngürtel geprägte Ortsrand von Stove vollständig erhalten, ein Vorrücken der Wohnbebauung in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft bleibt aus.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung keine Verbote. Die gehölzfreien Zierrasen und Hausgärten stellen für nach § 44 relevante Arten(gruppen) infolge der regelmäßigen Freizeitnutzung und fehlende Strukturen wie Gehölze oder Gewässer keine geeigneten Habitate dar.

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 b BauGB wird insofern bestätigt.



Abb. 4: Nordöstlicher Ortsrand Stove, 18.06.2019. Das Plangebiet liegt hinter dem Gehölzbestand in der Bildmitte.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 26.05.2020
Ausgefertigt am:

09. JUNI 2020




Der Bürgermeister