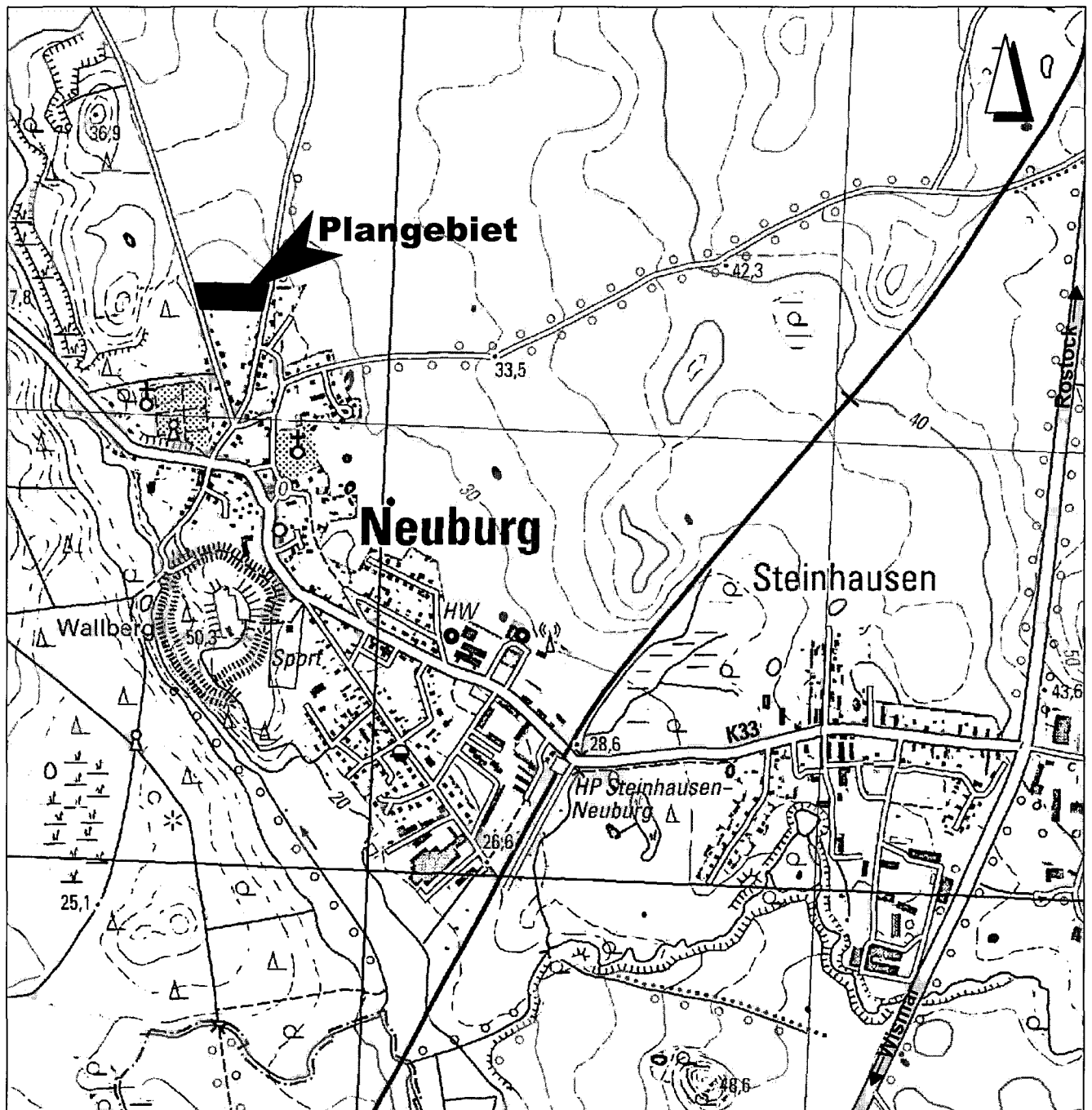




Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 13
"Wohnbebauung
Lindenweg-Mühlenweg"
in Neuburg

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. | Verkehrliche Erschließung |
| 6. | Ver- und Entsorgungsanlagen |
| 6.1 | Trinkwasserversorgung |
| 6.2 | Schmutzwasserentsorgung |
| 6.3 | Niederschlagswasserableitung |
| 6.4 | Elektroenergieversorgung |
| 6.5 | Telekommunikation |
| 6.6 | Gasversorgung |
| 6.7 | Fernwärmeversorgung |
| 7. | Löschwasserversorgung |
| 8. | Bodenschutz und Abfall |
| 9. | Bodendenkmale |
| 10. | Gewässerschutz |
| 11. | Immissions- und Klimaschutz |
| 11.1 | Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissions-
schutzgesetz (BimSchG) |
| 11.2 | Lärmimmissionen |

Teil II

Anlagen

- | | |
|----------|-------------------------|
| Anlage 1 | Umweltbericht |
| Anlage 2 | Fachbeitrag Artenschutz |

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Im nördlichen Bereich der Ortslage Neuburg zwischen dem Mühlenweg und dem Lindenweg möchte die Gemeinde die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche weiter entwickeln. Die Fläche schließt direkt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die Lage des Plangebietes zwischen den beiden vorhandenen Wegen optimal.

Entsprechend der umliegenden Bebauung sind im Plangebiet große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung geplant.

Durch die Überplanung dieser Baulandreserve, möchte die Gemeinde attraktive Wohngrundstücke zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung stellen.

Die Gemeinde hat bei der Aufstellung 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. Mit dem B-Plan wird eine örtliche Baulandreservefläche genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, die Konzentration der Siedlungsstrukturen und die dadurch resultierende Verringerung des klimaschädlichen Individualverkehrs, erfüllt werden. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Mit den im Bebauungsplan gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden Rahmenbedingungen vorgegeben die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen den bestehenden örtlichen Verhältnisse anpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Da das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Bauflächen (brutto)	7.689,0	67,02
2.	Verkehrsflächen	1.515,7	13,21
3.	Grün- und Wasserflächen	1.206,2	10,51
4.	Fläche für Anpflanzungen (Hecke)	1.062,8	9,26
Gesamtfläche des Plangebietes		11.473,7	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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11.06.2013“ (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011“ (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S 323)

Kartengrundlage ist die Vermessung und Karten aus dem GIS des Landkreises Nordwestmecklenburgs.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Neuburg
	Flur	1

Plangeltungsbereich: Das Plangebiet umfasst das Flurstück 217/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 217/13 sowie 149/2, 218, 185/4 (öffentliche Verkehrsflächen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,15 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Westen	:	durch den Mühlenweg
Im Süden	:	durch Wohnbaugrundstücke
Im Osten	:	durch den Lindenweg

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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Überschreitung führt zu keiner Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung, da die künftigen Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 700 m² parzelliert werden und die Grundflächenzahl mit der Obergrenze für

Wohngebiete festgesetzt wird. Hierdurch kann die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden, was den Grundsätzen der Bodenschutzklausel entspricht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Wohngebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

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

als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des den Grundstücken zugehörigen Straßenabschnittes der Planstraße A

als obere Bezugspunkte die Traufhöhe als die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut

die Firsthöhe als die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei versetzten Dächern die oberste Dachbegrenzungskante)

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßen unzulässig bzw. nur eingeschränkt zulässig sind. Im Plan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen.

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht ausgeschlossen.
2. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht und den Straßengrenzen der Planstraße A ist nicht zulässig. Carports dürfen die straßenseitige Baugrenze maximal 2,00 m überschreiten.
3. Die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO und die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist in den 3 m breiten Grundstücksbereichen entlang des Mühlenweges bzw. des Lindenweges gemessen von der jeweiligen Straßengrenze nicht zulässig.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentlichen Straßen „Mühlenweg“ bzw. „Lindenweg“ erschlossen. Zur Erschließung der geplanten Wohngrundstücke wird zwischen den beiden öffentlichen Verkehrswegen eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. 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.

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 Straßenplanung ist mit dem zuständigen Amt abzustimmen.

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet 6 öffentliche Stellplätze vorgesehen

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das geplante Baugebiet besteht grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Versorgungsleitungen im Mühlenweg und im Lindenweg.

Die Erschließung des Wohngebietes sollte als Ringleitung, über die Planstraße A, an beide Versorgungsleitungen ausgebildet werden.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung liegt im Verantwortungsbereich des Zweckverbandes Wismar.

Es besteht Anschlussmöglichkeit sowohl an den im Mühlenweg, als auch im Lindenweg verlaufenden Schmutzwasserkanal (jeweils DN 200 Stz).

Die Endhaltungen dieser Kanäle weisen jedoch nur geringe Tiefen auf, so dass eine Entwässerung der geplanten Grundstücke im freien Gefälle fraglich scheint.

Sollte sich im Zuge der weiteren Planung ergeben, dass der Bau eines Freigefällekanals nicht möglich ist, so sind die geplanten Wohngrundstücke über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Hausabwasserpumpwerke) anzuschließen.

Alle Fragen der weiteren Erschließung Wasser und Schmutzwasser des Gebietes (Erschließungsplanung, Bauausführung und evtl. Übernahme der Leitungen im "öffentlichen" Bereich durch den Zweckverband Wismar) sind vor Baubeginn zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

6.3 Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Im Lindenweg, an der südlichen Ecke des Plangebietes, befindet sich ein Schacht der vorhandenen Drainageleitung, die aus östlicher Richtung kommend, durch das Plangebiet verläuft und in das Kleingewässer mündet. Von hieraus existiert ein Überlauf in eine westlich des Plangebiets gelegene Vorflut.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes erfolgt die Neuverlegung einer Regenwasserleitung in der Planstraße A, die an den vorhandenen Schacht anbindet. Somit wird die Funktion der Drainageleitung im Plangebiet durch die neue Erschließung ersetzt.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraße ist zu sammeln und über den neu zu verlegenden Sammelkanal in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten. Das Kleingewässer übernimmt somit die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens. Für die geplante Einleitung wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt.

Die Niederschlagswasserableitung wird Bestandteil der Erschließungsplanung. Hierzu gehören entsprechende Nachweise und Maßnahmen, die die ordnungsgemäße Regenentwässerung sicherstellen.

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

6.4 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Leitungen und Anlagen der E.ON edis. Die Leitungen verlaufen im öffentlichen Verkehrsraum des Lindenweges. 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 bereit zu stellen ist.

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Leitungsnetz ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der e.dis abzustimmen.

Der Verlauf des vorhandenen Mittelspannungskabels außerhalb des Plangebietes westlich entlang des Mühlenweges wird im Plan gekennzeichnet.

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

- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

6.5 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

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, TI Niederlassung Nordost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Gasversorger.

6.7 Fernwärmeversorgung

Der Zweckverband Wismar betreibt in Neuburg ein Fernwärmenetz. Eine eventuelle Fernwärmeversorgung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen

7. Löschwasserversorgung

In östlicher Ortsrandlage von Neuburg, im Wohngebiet „Am Hageböcker Weg“ befindet sich ein ausgebauter Löschwasserteich, der für die Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden kann. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung zwischen 240 m und 360 m zum Löschwasserteich. Die Löschwasserversorgung wird durch die örtlich zuständige Feuerwehr gewährleistet.

8. Bodenschutz und Abfall

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.

Munition

Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Planungsbereich nicht bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies **unverzüglich** der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de) bzw. die Polizei zu informieren.

Altlasten

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.

Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie auffälliger Geruch, anormale Färbungen, verunreinigte Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfälle, alte Ablagerungen u.ä. angetroffen, ist der **Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM unverzüglich zu informieren**. (poststelle@nordwestmecklenburg.de) Zu dieser unverzüglichen Information sind alle Beteiligten verpflichtet. Das heißt sowohl, Grundstückseigentümer und Bauherr als auch Planer, Gutachter, Bauleiter, andere Auftragnehmer und deren Beschäftigte sowie sonstige Helfer sind anzeigespflichtig.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, ist das weitere Verfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige **Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis** zu beachten.

Entsorgung der Baustelle

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

- a) Unbelastete Bauabfälle (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 ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb zu entsorgen.

- b) Die **Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen** nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus Haushalten

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

9. Bodendenkmale

Derzeit bekannte Bau- oder Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bereich um das vorhandene Soll ist jedoch potentiell fundverdächtig. Es ist wahrscheinlich, bei Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodendenkmale dort anzutreffen. Daher ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung) der Unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Hinweise bei Zufallsfunden

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Behörde

10. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 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.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

11.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet

**Begründung zum B-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung Lindenweg-Mühlenweg“ in Neuburg
der Gemeinde Neuburg**

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.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am

21.11.2013

Ausgefertigt am 03. DEZ. 2013



Die Bürgermeisterin

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Gemeinde Neuburg befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Sie liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, die Ortslage Neuburg ist gemäß RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Im nördlichen Bereich der Ortslage zwischen dem Mühlenweg und dem Lindenweg möchte die Gemeinde eine Fläche, die direkt an vorhandene Wohnstrukturen anschließt und die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, weiter entwickeln.

Zielstellung der Planung der Gemeinde Neuburg bestand darin, durch Überplanung einer Baulandreserve die planungs- und bauordnerischen Voraussetzungen für den Bau von Einzelhäusern zur Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde zu schaffen.

Die erschließungstechnischen Bedingungen für die geplante Bebauung sind durch die Lage des Plangebietes zwischen den beiden vorhandenen Wegen optimal. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 13, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Neuburg und ca. 350 m nördlich der den Ort durchquerenden Kreisstraße K 33. Es schließt nördlich an die bestehende Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an. Im Norden wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die derzeit als Acker genutzt wird, begrenzt. Im Westen befindet sich der Mühlenweg und im Osten grenzt der Lindenweg an das Vorhabengebiet mit anschließender Wohnbebauung. In südlicher Richtung schließt sich die vorhandene Wohnbebauung zwischen Mühlenweg und Lindenweg an.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden. Ein Eingriff findet ausschließlich in den Biotoptyp Lehm- bzw. Tonacker statt. Inmitten der Ackerfläche im Plangebiet befindet sich ein mit zwei jungen Silberweiden ausgestattetes temporäres Kleingewässer, dieses ist nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V nicht als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird es aber dennoch als geschützter Bereich festgesetzt. Es bleibt in seiner Art und Lebensraumfunktion erhalten und erfährt Sicherung durch die Festschreibung eines Schutzabstandes von mindestens 7 m zur geplanten Bebauung.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich auf einen Kompensationsbedarf von 6.311 m² FÄQ.

Die Kompensation des Eingriffs ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen :

- . *Pflanzung einer 6 m breiten Hecke an der nördlichen Plangrenze auf einer Länge von 177,2 m mit vorgegebenen Gehölzarten und -qualitäten*
- . *Baumpflanzung entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße mit gestalterischer Kompensationswirkung*
- . *dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensivdauergrünland im Bereich des Kleingewässers*
- . *Renaturierung des Kleingewässers*

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll abgedeckt. Infolge dessen ergibt sich eine positive Bilanz, so dass eine Vollkompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes ermöglicht wird.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Durch die nördlich der geplanten Einzelhausbebauung vorgesehene Heckenpflanzung wird das vorhandene Kleingewässer vor der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung abgeschirmt, nicht zuletzt dient sie als begrünter Ortsrand zur Vermittlung zwischen der Bebauung und der anschließenden Ackerfläche.

Die vorgesehene Baumpflanzung entlang der neu anzulegenden Verbindungsstraße zwischen Mühlenweg und Lindenweg dient als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung. Um das Kleingewässer erfolgt eine dauerhafte Umwandlung von Acker zu einem Extensiv- Dauergrünland. Damit erhält das Kleingewässer eine Pufferzone und einen Übergang zur nördlich angrenzenden Hecke. Mit Hilfe eines entsprechenden Pflegemanagements kann dieser Bereich zu einer artenreichen Frischwiese entwickelt werden. Dies führt zu einer dauerhaften Aufwertung der Bodenfunktion und zu einer deutlichen Erhöhung der Habitatfunktion für mehrere Artengruppen, insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

Ca. 80 m nördlich und 25 m östlich des Plangebietes beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Erhebliche negative Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge des geringen Umfanges des B-Planes im Vergleich zur Größe des SPA-Gebietes und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Vorhabens nicht zu erwarten. Zudem ist die Auswirkung der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ein bereits vorhandenes Merkmal, dass sich mit der Erweiterung der Wohnbebauung nach Norden verlagert. Hierdurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (15.07.2013 – 16.08.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 02.07.2013 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung vom 22.08.2013 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (20.09.2013 – 21.10.2013) gingen keine Stellungnahmen ein.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 17.09.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 21.11.2013 abgewogen und teilweise berücksichtigt wurden.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Ein Alternativstandort für das konkrete Vorhaben stand nachweislich nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht. Die unmittelbare Lage an vorhandener Wohnbebauung, die vorgesehene wenig verdichtete Bauweise und die Lage des Plangebietes zwischen zwei vorhandenen Wegen bieten gute Voraussetzungen für die Schaffung von Wohngrundstücken in Ortsrandlage, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu erzeugen. Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nördlich der bestehenden Bebauung auch weiterhin bestehen bleiben würde.

Da das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Neuburg, den 03. DEZ. 2013




Die Bürgermeisterin