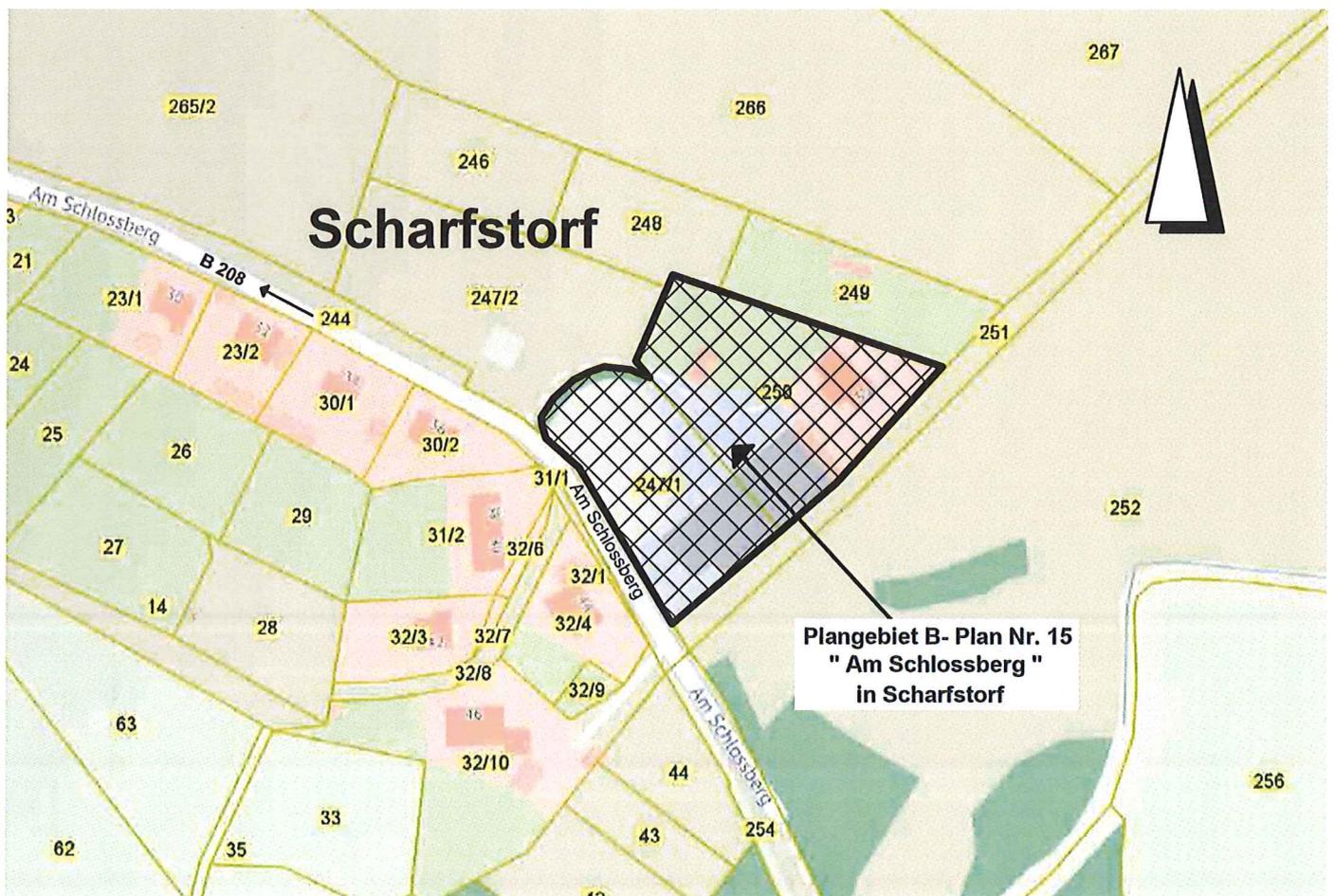


Begründung

zur Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 " Am Schlossberg " in Scharfstorf

im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Grundlagen der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Zielstellung und Grundsätze der Planung**
- 4. Festsetzungen**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4. Gestalterische Festsetzungen
- 5. Anschluss an die Verkehrsflächen**
- 6. Ver- und Entsorgungsanlagen**
- 7. Altlasten/Abfallentsorgung**
- 8. Bodendenkmale**
- 9. Umweltbelange**

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Bobitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Schlossberg“ in Scharfstorf:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt der Beschlussfassung rechtskräftigen Änderungen

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Bobitz
	Gemarkung	Scharfstorf/ Flur 1

Plangeltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am Schlossberg“ in Scharfstorf befindet sich in Ortsrandlage von Scharfstorf an der Dorfstraße „Am Schlossberg“ und umfasst eine Fläche von 0,5 ha.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Durch den Rückgang der Bedeutung der Landwirtschaft hat sich Scharfstorf zu einem Wohnstandort im ländlich geprägten Gebiet entwickelt. Scharfstorf ist ein lang gestrecktes Straßendorf mit einseitiger und im mittleren Abschnitt auch zweiseitiger Bebauung. Neben der alten Wohnbebauung sind in den letzten Jahren viele neue Wohngebäude entstanden. Baulichkeiten der alten Gutsanlage sind nicht mehr erhalten. Am östlichen Ortsrand steht noch ein altes, baufälliges Wirtschaftsgebäude (Scheune). Der Entwicklung in Richtung eines Wohnstandortes Rechnung tragend, wurde der im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereich des Ortes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Jahr 2010 wurde durch eine Ergänzungssatzung Baurecht zur Lückenbebauung in zentraler Lage an der Dorfstraße geschaffen. Die geschlossene Bebauung entlang der Dorfstraße prägt das heutige Erscheinungsbild des Ortes.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung der Flurstücke 247/1 und 250 wurden diese nicht als Bauflächen überplant und sind im Außenbereich verblieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „ Am Schlossberg “ ist eine Maßnahme zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Abriss der maroden Scheune auf den Flurstücken- Nr. 247/1 und 250 und den Neubau eines Wohnhauses auf einer dauerhaft nicht mehr genutzten Fläche im Dorfgebiet. Da der bauliche Zustand des Gebäudes eine Sanierung oder Instandsetzung ausschließt und nur ein Abriss zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Frage kommt, soll dem Eigentümer die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Nachnutzung eröffnet werden. Ein entsprechender Bauantrag zur Errichtung eines Eigenheimes auf dem Scheunengrundstück wurde bisher aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt.

Durch die Einbeziehung des vorhandenen Wohnhauses auf dem dahinterliegenden Teil des Flurstückes Nr. 250, Hausnummer 35, in den Plangeltungsbereich wird insgesamt der städtebauliche Zusammenhang zum bebauten Ortsteil hergestellt.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Scheunenuine auf den Flurstücken- Nr. 247/1 u. 250 (Aufnahme 05/2019)

Da das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als nicht zulässig beurteilt wurde, erfolgt die Einbeziehung der Außenbereichsflächen zur Schaffung von Baurecht im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach §13b Baugesetzbuch. Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Scharfstorf anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen, werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB

erfüllt. Da es sich um die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt, besteht keine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

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.

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung von Wohngebäuden, von Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetrieb sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist auf die weitere Wohnbauentwicklung abgestellt. Um diese Zielstellung wirksam umzusetzen werden gemäß § 1 (6) BauNVO folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- | | |
|--|-----------------|
| - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | (§4 Abs.3 Nr.1) |
| - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe | (§4 Abs.3 Nr.2) |
| - Anlagen für Verwaltungen | (§4 Abs.3 Nr.3) |
| - Gartenbaubetriebe | (§4 Abs.3 Nr.4) |
| - Tankstellen | (§4 Abs.3 Nr.5) |

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet 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:

als unterer Bezugspunkt,
als oberer Bezugspunkte,

die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes
die Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) und als Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

4.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 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.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Dorfbauung ändert, dem Eigentümer aber mit der Festsetzung auch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes ermöglicht wird.

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.

4.4. **Gestalterische Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan werden auch die gestalterischen Festsetzungen an heutige Bedürfnisse und Wünsche der Bauherren angepasst. So wird als zulässige Dachform auch das Walmdach mit einem Neigungswinkel von 25°-50° möglich sein.

5. **Anschluss an die Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung ist über die Dorfstraße „Am Schlossberg“ sichergestellt. Die Dorfstraße bindet an die Bundesstraße B 208, die von Wismar nach Bobitz führt, an und erschließt die vorhandene und geplante Bebauung der Ortslage.

Das Flurstück 250 wird offiziell über die öffentliche Straße „Am Schlossberg“, wozu auch das Flurstück 251 gehört, erschlossen.

6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Scharfstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung d 63 PE-HD in der Straße Am Schlossberg ist durch die Bauherren zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

° Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann durch Entnahme aus einem vorhandenen Folien-Löschteich auf dem Flurstück Nr. 247/2 sichergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Entnahmestelle.

Abwasserentsorgung

° Schmutzwasserableitung

In Scharfstorf betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz, an das Anschlussmöglichkeit besteht.

Der Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 PE in der Straße Am Schlossberg bzw. 150 Stz im südlichen Wegegrundstück (Flurstück 251) ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

° Niederschlagswasserableitung

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Das von bebauten und künstlich befestigten Flächen abfließendes Niederschlagswasser unterliegt der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Ferner besteht die Möglichkeit, das Regenwasser in das vorhandene Kleingewässer abzuleiten.

Wasserrechtlich kann das als Gemeingebrauch entsprechend § 21 LWaG erlaubnisfrei erfolgen.

Wasserstände und Abflussmöglichkeiten des Kleingewässers sind bei entsprechender Variante zu prüfen, da es in die Hanglage des „Schlossberges“ mit einer Höhendifferenz von 10 Meter eingebunden ist. Das Ausuferen auf dem Grundstück kann durch den natürlichen Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden.

Eine mögliche Versickerung über eine Versickerungsanlage ist als Benutzung des Grundwassers erlaubnispflichtig. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

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.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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. 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.

Entsprechend der topographischen Situation ist die Gründung eines Gebäudes mit entsprechender Höhenlage zum Kleingewässer zu prüfen und gegebenenfalls festzulegen.

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.

Telekom

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7. **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 Abfallentsorgung für das Wohnhaus auf dem Flurstück 250 ordnungsgemäß sicherstellen zu können, wird für dieses Grundstück an der Straße „Am Schlossberg“ ein entsprechender Behältersammelplatz ausgewiesen.

Die Abfallbehälter sind durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner an diesem Behältersammelplatz frühestens ab 18:00 Uhr am Vortag der Abholung, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bzw. bei Terminverschiebungen bis 05:00 Uhr) bereitzustellen. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen.

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.

Laut Aussage der unteren Abfallbehörde des Landkreises wurde in der vorhandenen Scheune auch mit Schadstoffen umgegangen, so wurden z.B. Asbestplatten, Dämmwollen und mit Hydrauliköl kontaminierter Boden gelagert. Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremdanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen.

Sind möglicherweise gefährliche Stoffe, wie Schlacken oder Asbest enthalten, sind besondere Sorgfalt und Maßnahmen erforderlich.

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

Im B-Plan Geltungsbereich ist der unsachgemäße Umgang mit schadstoffhaltigen Abfällen bekannt. Die betrifft insbesondere den Bereich des neu geplanten Einzelhauses. Es besteht z.B. die Besorgnis von Belastungen durch Asbest, Dämmfasern und PAK. Abhängig von der früheren Nutzung können z. B. Belastungen durch Pflanzenschutz- oder Düngemittel vorkommen. Zur früheren Nutzung werden historische Recherchen empfohlen.

Im Rahmen der Vorbereitung von Beräumungs- und Baumaßnahmen sollen repräsentative Bodenschadstoffuntersuchungen erfolgen. Deren Ergebnis kann evtl. die Besorgnis relevanter Schadstoffbelastungen des Bodens ausräumen.

Die im B-Plan dargestellte Grünfläche und das Gewässer sind während Bauphasen auf dem jeweiligen Grundstück durch ortsfeste Abzäunung oder Gleichwertiges zu schützen. Dies dient dem Erhalt der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens¹. Der Boden am Standort ist im Wesentlichen bindig und damit verdichtungsempfindlich. Zum schonenden Umgang mit dem Boden gehört es, Verschmutzungen, Vermischungen, Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen und Erosion zu vermeiden oder zu minimieren.

Anforderungen des schonenden Umgangs mit dem Boden sind in der DIN 19639² präzisiert. Weitere Angaben sind der Schrift „Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) – Leitfaden für die Praxis“, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013³ zu entnehmen.

Ortsfeste Auszäunungen sind geeignet, um Bodenschäden, wie Verdichtung oder Verschmutzung durch z.B. Befahren oder Lagerplatznutzung, zu vermeiden. Solche werden auch im Bodenschutzplan nach Pkt. 6.1.6 der DIN 19639 vorgesehen. Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase sollen auf künftig überbaute Flächen oder bereits früher langfristig genutzte Fahrtrassen und Lagerbereiche konzentriert werden.

Festgesetzte Grün- oder Wasserflächen während der Bauzeit gegen Bodenschäden zu schützen, ist sinnvoll und angemessen.

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 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.

Grundstückseigentümer und alle am Bau Beteiligten sind bei schädlichen Bodenveränderungen verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) unverzüglich zu informieren (03841 / 3040 6620, -6622, -0). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können z.B. LAGA-Einstufungen ab Z2 oder auffällige Farbe oder Geruch sein.

Abfallrechtlich erforderliche Deklarationen von Auffüllungen können darüber hinaus Anhaltspunkte auf die baurechtlich erforderliche Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse liefern. Hier sind der UBodB bislang keine konkreten Anhaltspunkte für den Zweifel an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde sollte bei abfallrechtlichen Einstufungen ab Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 vorsorglich hinzugezogen werden, um frühzeitig zu prüfen, ob Maßnahmen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden können.

8. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind 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 Werktagen 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.

9. Umweltbelange

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 15 betrifft Flächen, die sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Scharfstorf anschließen und nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche beanspruchen. Die vorgesehene Bebauung wird insofern zusammen mit den bereits vorhandenen Wohngebäuden den nordöstlichen Ortsrand von Scharfstorf durch eine dann geschlossene Wohnnutzung prägen.

Die betreffende Baufläche ist aktuell durch eine akut einsturzgefährdete Scheune bestanden, deren baulicher Zustand eine Sanierung oder Instandsetzung ausschließt. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Scheune ein kleines Wohnhaus, so dass ein städtebaulicher Zusammenhang zum bebauten Ortsteil hergestellt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 15 befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop. Dieses wird im B-Plan berücksichtigt und als Kleingewässer zur Erhaltung festgesetzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15 der Gemeinde Bobitz im Scharfstorf im Kontext zu gesetzlich geschützten Biotopen. Kartengrundlage: Geoportal MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.



Abbildung 2: Vorhabenbereich, links: einsturzgefährdete Scheune; rechts: Blick über Feuchtbiotop in Richtung Scheune und Wohngebäude. Foto: Stadt Land Fluss 28.05.2019.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung eines Wohngebäudes 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.

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.

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 15 überschneidet sich nicht mit der Gebietskulisse der nationalen und internationalen Schutzgebiete, diese liegen > 1 km westlich sowie östlich/nordöstlich der Vorhabenfläche. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete können aufgrund der ausreichenden Entfernung und angesichts der auf der betreffenden Fläche und ihrer Umgebung bereits vorhandenen Wohn- und Freizeinutzung ausgeschlossen werden.

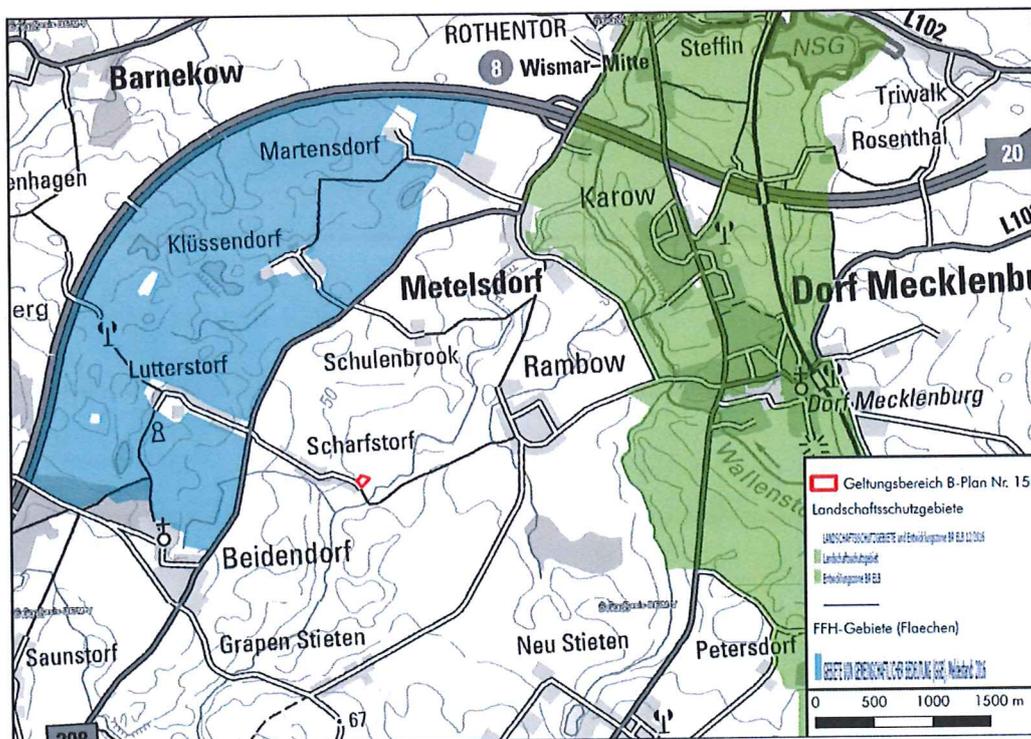


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) im Kontext zu nationalen und internationalen Schutzgebieten, hier blau = FFH-Gebiet 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, grün = Landschaftsschutzgebiet L56 „Wallenstein“. Kartengrundlage: Geoportal MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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 akut einsturzgefährdete Scheune stellt aktuell einen städtebaulichen Missstand dar. Der bauliche Zustand schließt eine Sanierung bzw. Instandsetzung aus, so dass nur ein Abriss zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Frage kommt. Hierdurch wird der Ortsrand von Scharfstorf optisch aufgewertet.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG sind folgende Hinweise zu beachten:

Durch den Abriss der baufälligen Scheune gehen potenzielle Lebensräume für Gebäudebrüter verloren, jedoch ist aufgrund der akuten Einsturzgefahr ein dauerhafter Fortbestand ohnehin nicht mehr gegeben. Um dennoch vorsorglich einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Abriss der Scheune zwischen Anfang November und Ende Februar vorzunehmen.

Während der Kartierungen im Mai 2019 konnten im Kleingewässer innerhalb des Vorhabenbereiches Grünfrösche akustisch wahrgenommen werden. Die Abrissmaßnahme, die unter Berücksichtigung der Brutzeit der Gebäudebrüter im Winterhalbjahr stattfinden soll, kommt auch den Amphibien zugute, da die Arten während dieser Zeit die geringsten Aktivitäten aufweisen. Die Baufeldfreimachung ist nach dem 15.05. durchzuführen, sodass die Wanderungszeit der insofern zu diesem Zeitpunkt bereits im Laichhabitat befindlichen Amphibien berücksichtigt wird. Es wird somit sichergestellt, dass wandernde Amphibien aus der Umgebung das Kleingewässer innerhalb des Vorhabenbereiches unbeschadet, d.h. vor Aufnahme der Bauarbeiten erreichen. Die Errichtung eines Amphibienzaunes um das Kleingewässer während der Baufeldfreimachung und den anschließenden Bauarbeiten verhindern ein Eindringen in den Vorhabenbereich von aus dem Laichhabitat ggf. rückwandernden Amphibien und somit den Eintritt von Verbotstatbeständen nach

§ 44 BNatSchG. Für andere nach § 44 BNatSchG relevante Artengruppen fehlen geeignete Habitate im Untersuchungsgebiet.

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.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 05.05.2020

Ausgefertigt am: 25.5.2020



Hermann Diers
Die Bürgermeisterin