



Gemeinde Dorf Mecklenburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5

„Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	2
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	2
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	3
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	3
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM)	3
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG.....	4
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	4
4.2.2	HISTORIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „GEWERBE-, WOHN- UND MISCHGEBIET KAROW“ ..	4
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	4
5.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
5.2	FLÄCHENBILANZ	5
6.	ERSCHLIEßUNG	5
6.1	PLANGEBIETSZUFAHRT.....	5
6.2	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN.....	6
6.2.1	GAS-HOCHDRUCKLEITUNG	6
7.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	6
7.1	TRINKWASSERSCHUTZ	6
7.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	6
8.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	7
8.1	BODENSCHUTZ.....	7
8.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	7
8.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	7
9.	DENKMALSCHUTZ	8
9.1	BAUDENKMALE	8
9.2	BODENDENKMALE	8
10.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	8
11.	UMWELTBELANGE	9

Teil II

ANLAGE 1	Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche	vom 16.08.2019
ANLAGE 2	Gasversorgung Wismar Land GmbH - Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten"	

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden, dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt. Mit der 5. Änderung werden derzeit die Voraussetzungen geschaffen, die unbebauten Gewerbe- und Mischbauflächen des Bebauungsplanes zu erschließen und als Wohngebiet zu entwickeln. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt. Da nicht alle Flächen von der Überplanung erfasst werden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung des Planungszieles der Gemeinde, die bauliche Entwicklung des Bebauungsplanes nunmehr zum Abschluss bringen zu wollen, sollen die Restflächen im Zuge einer 6. Änderung so überplant werden, dass die Bauflächen entfallen und das Areal nördlich des Wohngebietes bis zur BAB A 20 insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird,

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg beschließt daher, den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“ zu ändern und mit der 6. Änderung die unbebauten Flächen des Bebauungsplanes, zwischen der nördlichen Grenze des im Rahmen der 5. Änderung geplanten Wohngebietes bis zur Bundesautobahn A 20, als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen. Mit dieser 6. Änderung wird die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777),

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Bauer und Siwek sowie Karten und Luftbilder aus dem KGIS.

Lagebezug: Gauss/Krüger
Höhenbezug: HN 76

3. GELTUNGSBEREICH

Gemeinde	Dorf Mecklenburg
Gemarkung	Karow
Flur	1
Flurstücke	127/4, 128/26 (teilw.), 129/2, 131/1 und 131/2
Gemarkung	Steffin
Flur	1
Flurstücke	119/2 und 120/2

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden : durch die Bundesautobahn A 20
- Im Osten : durch den Rosenthaler Weg
- Im Süden : durch Grün- und Wohnbauflächen entspr. der 5. Änderung
- Im Westen : durch Grünflächen entlang der Schweriner Straße (B 106)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Dorf Mecklenburg dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP WM folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg ist im RREP als Tourismuseentwicklungsraum ausgewiesen.

- (3) In den Tourismuseentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

- (3) Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn und der damit verbundenen Lärmbelastungen keine Eignung für eine Wohnbauflächenentwicklung bietet. Zudem kann mit der im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geplanten Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde der Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung gedeckt werden.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

- (3) Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Durch die Rücknahme der Bauflächen und der im Ursprungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Festsetzung der Flächennutzung für die Landwirtschaft wird dem Programmpunkt des RREP WM Rechnung getragen.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE DORF MECKLENBURG

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Gewerbegebiet aus.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Zuge der 4. Änderung des FNP entsprechend den Festsetzungen der 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.

4.2.2 HISTORIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „GEWERBE-, WOHN- UND MISCHGEBIET KAROW“

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. In diesem Zusammenhang steht die 1. und 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Verschiedene Gründe, wie die Gewerbeansiedlung im übrigen Gemeindegebiet und der Aufwand für eine Neuerschließung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet haben dazu geführt, dass keine weitere Entwicklung im Plangebiet stattgefunden hat. Im Zuge einer 2. und 3. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden. Auch dieses Planungsziel wurde nicht umgesetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde so gefasst, dass er lückenlos an den Geltungsbereich der 1. Änderung anschließt und Teilbereiche der 2. Änderung umfasst. Für die hierdurch überplanten Flächen wird das ältere Recht durch das neue Recht verdrängt.

Da die 3. Änderung nicht rechtskräftig geworden, gelten im nördlichen Bereich der Ursprungsplanung die Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung fort. Zur Klarstellung der Planungsziele überplant die Gemeinde diesen Bereich im Zuge einer 6. Änderung so, dass die Bauflächen entfallen und das Areal insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird.

Ein Übersichtsplan ist als Anlage der Begründung beigefügt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zulässig. Der Begriff Landwirtschaft definiert sich nach § 201 BauGB wie folgt:

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstanbau, der Weinbau und die berufsmäßige Imkerei. Die berufsmäßige Binnenfischerei ist im konkreten Fall nicht planungsrelevant.

Bebauung in der Anbauverbotszone entlang der BAB

Da die landwirtschaftliche Nutzung eine Bebauung im Sinne der Landwirtschaft nicht grundsätzlich ausschließt, sind die Verbote und Beschränkungen in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn zu beachten:

Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bis zu einer Entfernung von 40 Metern (gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an BAB nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden

Anbaubeschränkungszone; § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

Bis zu einer Entfernung von 100 Metern längs der BAB bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung.

Zu den unter das *Anbauverbot und -beschränkung* fallenden Anlagen zählen z. B. auch Werbeanlagen, Zäune, Photovoltaikanlagen, Versorgungsleitungen und deren Zubehör, Zuwegungen, Blendschutz, Baustelleneinrichtungen (wie Stellflächen, Wege, Lagerflächen) und Wartungswege.

Maßgeblich für die Berechnung der straßenrechtlichen Abstände ist das bauliche Teil, dass sich am dichtesten zur Bundesfernstraße befindet.

Allgemein gilt:

Anlagen der Außenwerbung mit Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB sind unzulässig (§ 9 FStrG und § 33 StVO).

Zu- und Abfahrten zu den BAB dürfen nicht angelegt und vorhandene Betriebsumfahrten der BAB nicht als Zu- und Abfahrten genutzt werden (§§ 8 und 9 FStrG sowie § 18 StVO).

§ 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der BAB wird nicht zugelassen.

5.2 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Fläche für die Landwirtschaft	51.799,0	96,70
2.	Biotop einschl 7,00 m Schutzstreifen	1.770,8	3,30
	Gesamtfläche des Plangebietes	53.570,2	100,00

6. ERSCHLIEßUNG

6.1 PLANGEBIETSZUFAHRT

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bereits vorhandene Ackerzufahrt von der Schweriner Straße – B 106 aus.

6.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Außer einer vorhandenen Gas-Hochdruckleitung sind dem Planungsträger keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet bekannt.

6.2.1 GAS-HOCHDRUCKLEITUNG

Über das nordöstliche Plangebiet verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der Gasversorgung Wismar Land GmbH. Diese ist im Plan gekennzeichnet. Zum Schutz der vorhandenen Leitungen sowie der mitverlegten Information- und Steuerkabel der Gasversorgung Wismar Land GmbH sind folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:

- Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung und Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände bzw. Schutzstreifen einzuhalten.
- Es sind keine Überbauungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich zulässig.
- Freigelegte Gasleitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen und Anlagen sind unverzüglich zu melden.
- Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.
- Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.
- Ober- oder unterirdische Anlagen und Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn eventueller Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.
- Eventuell notwendige Umverlegungen, Änderungen und Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet werden.

Hierzu siehe auch Anlage 6 „Merkblatt - Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten – im Netz der Gasversorgung Wismar Land GmbH“.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone.

7.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

Eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden 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 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (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 einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde

anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

8. BODENSCHUTZ UND ABFALL

8.1 BODENSCHUTZ

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

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

8.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Entsprechend den Angaben aus dem KGIS sind im Planungsgebiet keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Trotzdem ist deren Vorkommen nicht auszuschließen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

8.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9. DENKMALSCHUTZ

9.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

9.2 BODENDENKMALE

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind bekannte Bodendenkmale durch die Planung betroffen. Die Lage ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn eventueller Erdarbeiten zu unterrichten.

Bauarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte (TP) haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, die zu beachten sind. Vermessungsmarken sind nach §26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen Landes Mecklenburg-Vorpommern (GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2,00 m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden.

Werden Festpunkte durch ein eventuelles Bauvorhaben gefährdet, ist rechtzeitig vor Baubeginn (4 Wochen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim zuständigen Amt zu stellen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind ebenfalls gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

11. UMWELTBELANGE

Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 dient zur Klarstellung, dass die Überplanung der Ursprungssatzung vollständig abgeschlossen ist. Im betreffenden Bereich ursprünglich festgesetzte Bauflächen entfallen damit endgültig zugunsten der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich.

Per Festsetzung klargestellt wird somit der Fortbestand der bisherigen ackerbaulichen Bewirtschaftung der betreffenden Flächen. Die Festsetzungen der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgen somit vollumfänglich insb. dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundprinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Da somit der Fortbestand des Ausgangszustandes (Acker) nunmehr auch auf städtebaulicher Ebene festgesetzt ist, ergeben sich durch die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 zwangsläufig keinerlei Auswirkungen auf die ansonsten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachtenden Schutzgüter. Erhebliche Umweltwirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB bleiben insofern gänzlich aus und bedürfen im Rahmen der Planaufstellung keiner weiteren Prüfung. Folgerichtig ergeht die 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. § 13 Abs. 3 BauGB regelt im Zuge dessen folgendes:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.“

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die betreffende Landwirtschaftsfläche in der Ursprungsplanung festsetzungsgemäß zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen war. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 zur Entwicklung eines Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietes ist mit seiner Bekanntmachung am 02.12.2004 rechtskräftig geworden. Von den Planungszielen wurde allerdings nur die ausgewiesene Wohnbaufläche am Rosenthaler Weg umgesetzt. Zur Kompensation dessen wurde – abweichend von der Ursprungsplanung – auf eine eigens hierfür festgesetzte Maßnahmenfläche (Anlage Wiese, Baum-/Strauchhecke entlang Bebauung und Ackergrenze) nordwestlich der realisierten Wohnbebauung zurückgegriffen.

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 sieht auf einer Teilfläche dessen die Anlage eines Spielplatzes vor; die damit verbundene Reduzierung der Eingriffskompensation fließt im Rahmen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als zusätzlicher Kompensationsbedarf ein. Im Übrigen erfolgt die Eingriffskompensation der 5. Änderung des B-Plans Nr. 5 durch Maßnahmen im Geltungsbereich sowie ergänzende Inanspruchnahme eines Ökokontos.

In der Folge besteht nunmehr kein weiterer Anlass zur Umsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des B-Plans Nr. 5. Es besteht somit die Möglichkeit, den aktuellen Status Quo, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung als Acker, beizubehalten.

Die Festsetzung der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung gem. 6. Änderung des B-Plans Nr. 5 folgt im Übrigen den diesbezüglichen Vorgaben von § 15 Abs. 3 BNatSchG, hiernach gilt folgendes: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich

**Begründung zur 6. Änderung des B-Plan Nr. 5 „Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiet Karow“
der Gemeinde Dorf Mecklenburg**

genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

...21.04.2020...

Ausgefertigt am:

13.7.2020




Burkhard Bieme
Bürgermeister
23972 Dorf Mecklenburg

.....
Der Bürgermeister