

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**



Scheunenruine 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 Wohnbaulandentwicklung 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,

die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes

als oberer Bezugspunkte,

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 Dorfbauweise 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.

6. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Wasserversorgung

° Trinkwasserversorgung

Scharfstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss 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 ist zwischen Bauherren und dem Zweckverband abzustimmen.

° Niederschlagswasserableitung

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.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

° **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 Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

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

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

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

Bodenschutz

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

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich 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.

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 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.

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 Schafstorf 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 Freizeitnutzung ausgeschlossen werden.

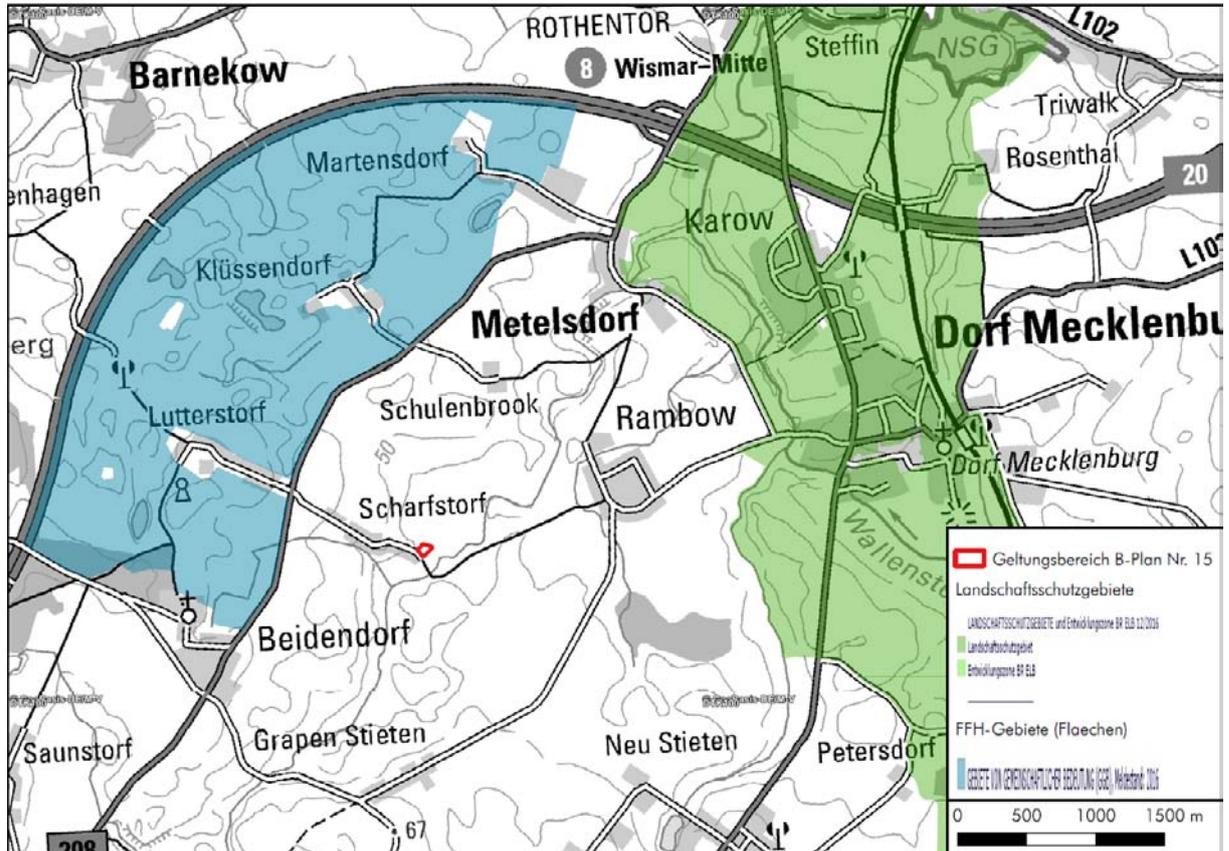


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) im Kontext zu nationalen und internationalen Schutzgebieten, hier blau = FFH-Gebiet 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“, grün = Landschaftsschutzgebiet L56 „Wallensteingraben“. Kartengrundlage: Geoportal MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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 des Kleingewässers 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: 17.12.2019
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin