

Gemeinde Blowatz
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10
"Hauptstraße 4 - 14"
in Blowatz
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Bauplanungsrechtliche 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 Niederschlagswasserableitung
7. Löschwasserversorgung
8. Gewässerschutz
9. Immissions- und Klimaschutz
10. Bodenschutz und Abfall
11. Denkmalschutz
12. Natur- und Artenschutz
 - 12.1 Baumschutz
 - 12.2 Natura 2000
 - 12.3 Artenschutz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Blowatz ist ein mecklenburgisches Dorf, das über die Jahrhunderte durch die Landwirtschaft geprägt wurde. Entlang der Hauptstraße befinden sich die ortstypisch traufständigen Bauernhäuser auf großen und tiefen Grundstücken. Hinter den Wohngebäuden befinden sich entsprechend der früheren Nutzung diverse Stall- und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Viele der alten Scheunen und Stallanlagen stehen inzwischen jedoch leer oder werden als Abstellräume bzw. Garagen genutzt. Durch Umnutzung eines gewissen Teils der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Um eine Entwicklung von Blowatz als Hauptort der Gemeinde mit intakter Sozialstruktur zu gewährleisten ist es erforderlich, besonders für die junge Generation in ihrem Heimatdorf ein Wohnraumangebot zu schaffen. Die großen, oft familieneigenen Grundstücke bieten dafür gute Voraussetzungen. So liegen bereits Bauanfragen von ortsansässigen Bewohnern vor, durch seitliche bzw. hintere Anbauten der straßenseitig errichteten Wohngebäude oder durch Umnutzung vorhandener Stallungen, Scheunen oder Schuppen in den hinteren Grundstücksbereichen Wohnraum zu schaffen.

Die Gemeinde möchte hierfür mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Gartenbereichen, die meist mit Nebengebäuden bebaut sind. Da sich hier Wohngebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht einfügen, ist zur Sicherung der städtebaulich gewünschten Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ergänzungsflächen, die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind, wurden nur im geringen Umfang in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Nutzung vorhandener innerörtlicher Potentiale zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung ist eine städtebaulich gewünschte Entwicklung und entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Siedlungsentwicklung der Gemeinden.

Für die Grundstücke der Hauptstraße 4 - 14 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Unterbringung zusätzlicher Wohnflächen im bereits besiedelten Bereich innerhalb der Ortslage Blowatz durch Umnutzung vorhandener Nebengebäude bzw. An- und Neubauten in „zweiter Reihe“
- Der geplanten Nutzung entsprechend ist das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Möglich ist dies, da gemäß §13a Abs. 1, Satz 2 eine zulässige Grundfläche (nach § 19, Abs. 2 BauNVO) von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht daher nicht.

Die Gemeinde hat bei der Erarbeitung 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 sind zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Der B-Plan entspricht somit den Anforderungen des Klimaschutzes.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

**Begründung zum B-Plan Nr. 10 „Hauptstraße 4 – 14“ in Blowatz
der Gemeinde Blowatz**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich somit nach den Festsetzungen des B-Planes und den Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Daher ist für alle genehmigungs-bedürftigen baulichen Anlagen gemäß LBauO M-V ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

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), sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in 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) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen
- 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 des Vermessungsbüros Lothar Bauer – Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23 970 Wismar und Luftbilder aus dem GIS.

Koordinatenbezug GK S42/83
Höhenbezug HN 76

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Blowatz
	Gemarkung	Blowatz
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 20/1, 21/1, 21/2, 21/3, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25 und 38/1.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und befindet sich südlich der Haupt- und westlich der Robertsdorfer Straße.

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

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den ortsbildprägenden Bauweisen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planungsziel entsprechend wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde Blowatz ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Dem Entwicklungsziel Rechnung tragend, soll auch eine bedarfsgerechte Erweiterung der touristischen Beherbergungskapazitäten in den Planungen der Gemeinde Berücksichtigung finden. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten eröffnet werden, um auch Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden des Plangebietes errichten zu können. Zur Wahrung des Gebietscharakters eines Wohngebietes wird die Zahl der zulässigen Ferienwohnungen begrenzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden folgende im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet.

Die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Blowatz werden durch das Amt Neuburg wahrgenommen. Für die örtliche Gemeindearbeit werden Räumlichkeiten in gemeindeeigenen Gebäuden und im Mehrgenerationenhaus in Blowatz genutzt.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet ist durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachform und Dachneigung bestimmt.

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

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Trauf- und Firsthöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN 76.

Als obere Bezugspunkte werden die First- und Traufhöhen der Gebäude festgesetzt und wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe ist die Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also

- bei Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante
- bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzungskante bzw. die Oberkante der Attika

**Begründung zum B-Plan Nr. 10 „Hauptstraße 4 – 14“ in Blowatz
der Gemeinde Blowatz**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so eine individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend seiner Lage zu den öffentlichen Straßen differenziert. Um das Orts- und Straßenbild zu erhalten werden in den Bereichen entlang der Straßen nur Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer festgesetzt. Für die Gebäude in der „zweiten Reihe“ werden entsprechend dem Bestand zusätzlich auch Flach- und Pultdächer sowie Walmdächer zugelassen. Damit eine untergeordnete Wirkung gegenüber der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Bebauung gewährleistet wird, werden hier die zulässigen First- und Traufhöhen niedriger als für die Gebäude entlang der Straßen festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind nur als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise der Umgebungsbebauung aufzunehmen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden auf 2 WE im WA 1 und 1 WE im WA 2 soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter der dörflichen Siedlungsstruktur ändert. Die Zulässigkeit der Errichtung eines Wohngebäudes in „zweiter Reihe“ eröffnet dem Eigentümer die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung seines Grundstückes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die straßenseitigen Baugrenzen zur Hauptstraße und Robertsdorfer Straße im Bereich der Bestandsbebauung werden nicht vermasst sondern entlang der Gebäudefronten festgesetzt. In den übrigen Bereichen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Maße.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche zu gestalten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke werden über die Hauptstraße bzw. über die Robertsdorfer Straße erschlossen. Für Neubauten in „zweiter Reihe“ ist die Erschließung von der öffentlichen Straße „Hauptstraße“ zu gewährleisten. Hierbei sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Grundstücksererschließung zu beachten.

Zum Beispiel ist für eingeschossige Gebäude, die weniger als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt errichtet werden, ein mindestens 1,25 m breiter und gradliniger Zugang für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Selbstständige Grundstücke in „zweiter Reihe“ sind über eine mindestens 3,00 m breite private Zuwegung an die öffentliche Straße anzubinden.

Die Erschließung der Grundstücke in „zweiter Reihe“ ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Hinterliegergrundstücke und zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Grundstücke sind bebaut und werden zu Wohnzwecken genutzt. Eine entsprechende Erschließung ist bereits vorhanden. Eine Erweiterung der Anlagen auf den Grundstücken ist durch den Bauherren mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen und abzustimmen.

Gebäude auf selbstständigen Grundstücken in „zweiter Reihe“ sind an die öffentlichen Versorgungsanlagen anzuschließen. Die Erschließung der Grundstücke in „zweiter Reihe“ ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Hinterliegergrundstücke und zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Unternehmen zu beantragen.

Elektroenergieversorgung

Im Bereich der beiden angrenzenden öffentlichen Straßen (Hauptstraße und Robertsdorfer Straße) der befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Die Netzerweiterung ist durch den Bauherren mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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

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.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es ist daher erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

Telekommunikation

Im Randbereich der beiden angrenzenden öffentlichen Straßen (Hauptstraße und Robertsdorfer Straße) der befinden sich Leitungen und Anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Ein Anschluss an die Anlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

Zentralen Erdgasversorgungsanlagen

In der Hauptstraße der Gemeinde Blowatz befinden sich Erdgasversorgungsanlagen. Der Anschluss an die vorhandenen zentralen Erdgasversorgungsanlagen ist durch den Bauherren beim zuständigen Gasversorgungsunternehmen zu beantragen.

6.1 Niederschlagswasserableitung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Blowatz.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die vorhandene Niederschlagswasserkanalisation in der Hauptstraße abzuleiten.

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

7. Löschwasserversorgung

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetzes des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Hydranten, die mit einer Leistung von 48 m³/h die notwendigen Löschwassermengen bereitstellen.

8. Gewässerschutz:

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) 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.

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.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

9. Immissions- und Klimaschutz

Direkt und in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Grundstücke werden typisch dörflich, überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Probleme bzw. Nutzungskonflikte hervorgerufen. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind mit der Festsetzung eines "allgemeinen Wohngebietes" nach § 4 Bau NVO eindeutig bestimmt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind hiervon ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Betriebe und Einrichtungen, die immissionsschutzrechtliche Belange hervorrufen könnten, sind auch in der weiteren Umgebung des Wohngebietes nicht vorhanden.

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

Auf dem benachbarten südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befinden sich der Reitplatz und bauliche Anlagen des Reit- und Fahrvereins Blowatz e.V. Bei dem Reitplatz handelt es sich um einen Rasenplatz, der für Veranstaltungen zum Beispiel zum „Tag des Pferdes“ genutzt wird. Im Jahr werden hier 1 bis 2 größere Veranstaltungen durch den Verein organisiert, eine Pferdehaltung findet hier nicht statt. Auf Grund der geringen Anzahl der Veranstaltungen, sind diese als „seltenes Ereignis“ einzustufen und daher nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz.

Der Platz ist gegenüber den vorhandenen Wohngrundstücken entlang der Hauptstraße und der Robertsdorfer Straße massiv begrünt. Vorhandene bauliche Anlagen trennen zum Teil den Reitplatz gegenüber den Wohngrundstücken mit abschirmender Wirkung.

10. Bodenschutz und Abfall

I. 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 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, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**

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

II. 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, 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. (§ 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.

III. Munition

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

IV. Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, 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 durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. (§ 8 GewAbfV) Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

V. Abbrucharbeiten

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, besonders die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen asbesthaltiger und kohlenteeerhaltiger Baustoffe zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bestehen Zweifel über Art und Menge von asbest- oder kohlenteeerhaltigen Bauprodukten wird zur Vorbereitung des Rückbaus empfohlen, durch einen Sachverständigen ein **Schadstoffkataster** für das Gebäude anfertigen zu lassen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige **Arbeitsschutzbehörde** ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn Anhaltspunkte für besondere Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, muss rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur **Bauherren-Verantwortung** (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

VI. Entsorgung von Abfällen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den **Abfallwirtschaftsbetrieb**. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer. Von der Entsorgung durch den öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem **zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb** zu überlassen.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr an der Straße bereit zu stellen. Von ihnen darf keine Behinderung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch bereits bekannte Bodendenkmale. Insofern gelten für das gesamte Plangebiet 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. 3DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

12. Natur- und Artenschutz

12.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Bäume. Diese sind im Plan zum Erhalt festgesetzt.

Die geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während einer Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.

12.2 Natura 2000

Die Ortslage Blowatz wird von Flächen eingeschlossen, die Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sind. Der geringste Abstand zwischen dem Plangeltungsbereich und dem SPA beträgt weniger als 100 m. Innerhalb des Natura 2000-Gebietes sind alle Veränderungen und Störungen unzulässig, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).

Mit dem Plan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um weitere touristische Beherbergungskapazitäten zu schaffen. Eine weitere intensivere touristische Nutzung innerhalb des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in prüfungsrelevantem Maße ist jedoch deshalb ausgeschlossen, weil einerseits die Kapazität der Ferienwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches auf max. 5 – 10 Wohnungen festsetzungsgemäß beschränkt ist; da hier als Nutzungsart „Allgemeines Wohnen“ festgesetzt ist, ergibt sich aus der (beschränkten) Zulässigkeit des Ferienwohnens zwar eine weitere Möglichkeit der Art der Nutzung, die jedoch

nicht wahrgenommen werden muss. Es ist insofern davon auszugehen, dass die permanente Wohnnutzung im Plangebiet weiterhin dominant sein wird.

Ungeachtet dessen grenzt das Plangebiet nicht direkt an das SPA Wismarbucht und Salzhaff an, vielmehr wird das bereits von Wohnnutzung geprägte Plangebiet dreiseitig von Wohngebieten und Verkehrsstraßen, südseitig von einer dichten Baumreihe und einem daran angrenzenden Reitplatz zur offenen Feldflur hin abgegrenzt. Nutzungsbedingte Emissionen in Form von Schall, Licht u.a. in das SPA hinein werden so wirkungsvoll abgeschirmt und sind insofern nicht relevant.

Eine Freizeitnutzung der an die Ortslage angrenzenden Bereiche des SPA ist mangels geeigneter Erschließung der hier überwiegenden ackerbaulichen Nutzung ausgeschlossen, so dass im Plangebiet etwaig untergebrachte Feriengäste zur Freizeitgestaltung weiter entfernte Möglichkeiten wahrnehmen werden, die sich insb. in der Hansestadt Wismar sowie am Salzhaff und der Insel Poel ergeben. Hier sind es wiederum die touristisch gut erschlossenen Einrichtungen, die vordergründig angesteuert werden – der diffuse Zutritt in störungsempfindliche Bereiche des SPA wird daher mit Umsetzung der Planinhalte nicht absehbar forciert.

Auf Grundlage dessen ist auszuschließen, dass es durch die geplante bauliche Entwicklung zu unzulässigen Veränderungen oder Störungen innerhalb des SPA kommen kann.

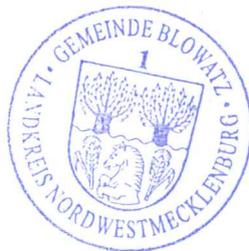
12.3 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind Umbauarbeiten an Gebäuden so auszuführen, dass keine Gebäude besiedelnden Tiere besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz getötet, verletzt oder deren Fortpflanzungsstätten vernichtet werden können. Zu den besonders geschützten Arten zählen z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Hornissen u.a.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**23.01.2018**...

Ausgefertigt am: 30. JAN. 2018




.....
Der Bürgermeister