

**Bauleitplanung
des
Amtes Ribnitz-Damgarten**

Begründung

**zur I. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Semlow,
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB
für den Bereich
„Wohngebiet Pferdekoppel“**

**Auftraggeber: Gemeinde Semlow über Amt Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften
18311 Ribnitz-Damgarten · Am Markt 1
Tel.: 0 38 21 / 89 34 - 6 15
Fax: 0 38 21 / 89 34 - 6 19**

**Planverfasser: Planungsbüro Wanke
Dipl.-Ing. Axel Wanke
18311 Ribnitz-Damgarten · Südl. Rosengarten 12
Tel.: 0 38 21 / 88 91 771
Fax: 0 38 21 / 88 91 772**



Stand: 15. Juni 2017

0. Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Grundlagen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Technische Grundlage	3
1.3	Erfordernis der Änderung	3
1.4	Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren	4
2.	Übergeordnete und vorbereitende Planungen	4
2.1	Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
2.2	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4	Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen	5
3.	Baugebiet	5
4.	Lage und Größe des Plangebietes	5
5.	Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage	6
6.	Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft	6
7.	Planungsziele	6
8.	Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes	7
8.1	Gestaltung des Baugebietes	7
8.2	Art der baulichen Nutzung	7
8.3	Maß der baulichen Nutzung	7
8.4	Städtebauliche Vergleichswerte	8
8.5	Infrastruktur und Einrichtungen	8
8.6	Verkehrerschließung	8
9.	Auswirkungen der Planung	9
10.	Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	10
11.	Bodendenkmale und Bodenfunde	10
12.	Altlasten	10
13.	Naturschutz	11
13.1	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
13.2	Artenschutzrechtliche Belange	11
14.	Immissionsschutz	11
15.	Kataster- und Vermessungswesen	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
17.	Kostenschätzung	13

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Seite 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548), die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Seite 344) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 29. Oktober 2015 eingeleitet.

1.2 Technische Grundlage

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des Grundstückes diene ein „Lage- und Höhenplan“ vom 28. Juli 2015 im Maßstab 1:500 des:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schwarzer Weg 1c
18190 Sanitz

Tel.: 03 82 09 / 8 04 80

1.3 Erfordernis der Änderung

Die Gemeindevertretung Semlow hat in ihrer Sitzung am 29. Oktober 2015 beschlossen, den mit Ablauf des 08. Juni 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.3 der Gemeinde Semlow, für den Bereich „Wohnbebauung Pferdekoppel“, mit folgender Begründung in Teilbereichen zu ändern:

Der Änderungsbereich beinhaltet fünf Bauparzellen an der „Zornower Straße“, von denen zwei bereits bebaut sind. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sollen diese Parzellen über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße (Planstraße A) parallel zur „Zornower Straße“ erschlossen werden. Angesichts der notwendigen Verstärkung der Vermarktungsbemühungen für die verbliebenen Grundstücke wurden die Bebauungsplanfestsetzungen vorab überprüft. Hierbei hat sich ergeben, dass der Neubau der Planstraße A für die Grundstückerschließung technisch nicht zwingend erforderlich ist. Es ist möglich, die Grundstücke direkt an die „Zornower Straße“ anzubinden.

Des Weiteren sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die gestalterischen Festsetzungen für die zu errichtenden baulichen Anlagen zu eng gefasst. So sind für die Außengestaltung nur Putz und Verblendbauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind derzeit ausgeschlossen. Auch hier besteht der Wunsch auf Anpassung.

1.4 Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren

Die Gemeindevertretung Semlow fasste den Beschluss, das Verfahren zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 für den Bereich „Wohngebiet Pferdekoppel“ im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB durchzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet liegt in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Damit ist die Änderung des Ursprungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich.

Durch die Änderungen der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Semlow, für den Bereich „Wohngebiet Pferdekoppel“ nicht berührt. Beabsichtigt ist lediglich eine Änderung bzw. Vereinfachung der Verkehrserschließung entlang der „Zornower Straße“ auf einer räumlich begrenzten Fläche.

Weiterhin sollen einige Gestaltungsfestsetzungen gelockert werden.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ist nicht begründet.

2. Übergeordnete und vorbereitende Planungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 geänderten Planinhalte betreffen aufgrund deren geringfügigen räumlichen Umfangs und in Anbetracht der unveränderten Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht. Daher wird an dieser Stelle auf die Darstellung raumordnerischer Vorgaben verzichtet.

2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 1996

Die Ortslage Semlow liegt laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan von 1996 in der Planungsregion Nordvorpommern und wird der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ zugeordnet.

Zum Plangebiet selbst werden keine speziellen Aussagen getroffen bzw. Maßnahmen benannt.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ein im Sinne des § 6 Absatz 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Semlow.

Die Gemeinde Semlow entwickelt aus ihrem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 für den Bereich „Wohngebiet Pferdekoppel“.

Für dieses Areal weist der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche aus.

2.4 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 wird eine Teilfläche im östlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.3 überplant. Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt auch nach Inkrafttreten dieser Satzung unverändert in Kraft.

3. Baugebiet

Gemeinde Semlow
Gemarkung Semlow

- Flur 1
Flurstück: 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/34 tlws., 24/1, 24/2, 24/3 tlws., 25/2 tlws.

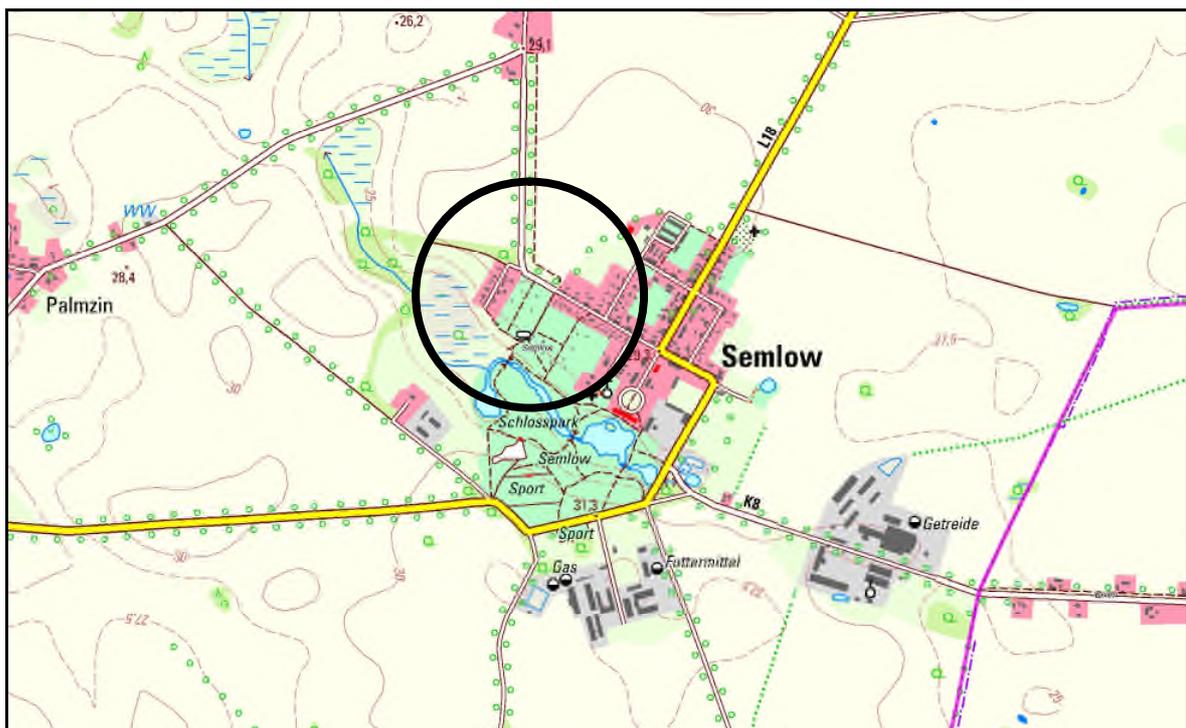
4. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Plangebietes liegt im Ortsteil Semlow der Gemeinde Semlow. Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Zornower Straße“
- im Osten durch das Grundstück „Zornower Straße 29“
- im Süden durch Kleingärten
- im Westen durch das Grundstück „Am Pflanzgarten 1“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A „Planzeichnung“ zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.950,0 m².



Übersichtsplan - ohne Maßstab

© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIv-MV)

5. Boden- und Grundwasserverhältnisse und Höhenlage

Konkrete Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens liegen derzeit nicht vor. Durch die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass der anstehende Boden für die geplante Bebauung geeignet ist. Zur Anwendung kamen hier ausschließlich Flachgründungen.

Partiell können aber Sand- oder Torflinsen vorhanden sein, die dann erhöhte Anforderungen an die Gründungsarbeiten stellen. Dem Bauherren wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Geomorphologisch ist der Standortbereich eben und liegt im Mittel bei 29,5 m über NHN (Normalhöhennull). Zur „Zornower Straße“ steigt das Gelände an. Die Gemeindestraße selbst liegt etwa bei 30,8 m bis 31,2 m über NHN.

6. Städtebauliche Situation, Natur und Landschaft

Das Dorf Semlow ist einer von sechs Ortsteilen und auch gleichzeitig Namensgeber der Gemeinde Semlow (Landkreis Vorpommern - Rügen) in Mecklenburg-Vorpommern. Es liegt an der Landesstraße L18, die von der Stadt Marlow zur Landesstraße L22 und damit Richtung Richtenberg / Franzburg führt.

Zwei der fünf vorhandenen Grundstücke sind im Geltungsbereich bereits bebaut.

Im Plangebiet sind weitestgehend Grünflächen in Form von Scherrasen anzutreffen. Entsprechend stellt sich damit das Gebiet als reine Erholungsfläche dar. Vereinzelt Sträucher, jüngere Einzelbäume und vor allem die markanten Straßenbäume an der nördlichen Plangebietsgrenze schließen den Geltungsbereich ein.

Bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen, sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich stellt sich mit einem geringen ökologischen Wert dar, da fast das gesamte Areal eine Scherrasenfläche aufweist.

Landschaftsprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Durch den Naturschutz gesicherte Biotop gibt es ebenfalls nicht. Weiher, Teiche oder sonstige stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich und dessen direkter Umgebung nicht anzutreffen.

7. Planungsziele

Dem Planungswillen der Gemeinde Semlow folgend, soll mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 die Planstraße A entfallen und dafür entlang der „Zornower Straße“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Zur verkehrlichen Erschließung der einzelnen Grundstücke sind hier maximal 3,50 m breite Zufahrten von der Gemeinstraße aus zulässig.

Des Weiteren sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die gestalterischen Festsetzungen für die zu errichtenden baulichen Anlagen zu eng gefasst. So sind für die Außengestaltung nur Putz und Verblendbauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind derzeit ausgeschlossen. Auch hier besteht die Notwendigkeit auf Anpassung.

Hauptplanungsziel ist damit der Entfall der Planstraße A, die ursprünglich als Erschließungsstraße festgesetzt worden ist.

8. Inhalt des verbindlichen Bauleitplanes

8.1 Gestaltung des Baugebietes

Zur Aufwertung des Gebietes am östlichen Rand der Ortslage Semlow sollen unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung innerhalb der Ortslage ortstypische Einzelhäuser errichtet werden.

Planungsziel der Gemeinde Semlow ist eine Besetzung der Bebauungsplanfläche mit kleingliedrigen Wohnhäusern.

Gestalterische Vorschriften werden für die beabsichtigte Bebauung lediglich für die Dachform festgesetzt. So wurden bei der Gestaltung der Gebäude ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 24° bis 50° festgesetzt. Dies entspricht auch der vorhandenen baulichen Situation vor Ort.

Über eine entsprechende Massenbilanz ist durchzusetzen, dass im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird. Der Füllboden kann für weitere geplante Baumaßnahmen verwendet werden.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Semlow hat generell keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nutzungsschablone werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise getroffen. Dem Planungswillen der Gemeinde Semlow entsprechend, soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durchgesetzt werden, die dem Charakter der vorhandenen Bebauung der Ortslage Semlow entspricht.

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Nutzungsgebiet (Baufeld) einheitliche Kennzahlen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet orientieren sich an der im Geltungsbereich vorhandenen und angrenzenden Bebauung in der Ortslage Semlow.

Grundflächenzahl

Nach § 17 Absatz 1 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dabei wird die nach § 17 BauNVO mögliche Grundflächenzahl für ein allgemeines Wohngebiet geringfügig unterschritten.

Eine Erhöhung der zulässigen GRZ bis zu 50 von Hundert nach § 19 Absatz 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass die Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude in dem Baufeld ist durch ein Baufenster festgelegt. Das Baufenster wird durch eingemaßte Baugrenzen, die durch Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen, begrenzt. Innerhalb der Baufenster können Gebäude mit

den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zueinander errichtet werden.

Höhen

Neu zu errichtende Gebäude im Plangebiet dürfen eine maximale Firsthöhe nicht überschreiten. Die Festsetzungen der Höhen verfolgen das Ziel, innerhalb des Baugebietes möglichst einheitliche First- bzw. Trauflinien zu schaffen und so ein zusammenhängendes Siedlungsbild zu erhalten.

Für die eingeschossigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Firsthöhe mit 8,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist eine Höhenangabe in m über NHN.

Haustypen / Höhe der baulichen Anlagen / Bauweise

Festsetzung zu dem Haustyp wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht gefasst. Hier wird die Notwendigkeit nicht gesehen. Dem Planungswillen der Gemeinde Semlow folgend, sollen entlang der „Zornower Straße“ kleinteilige, durch dörfliche Grünräume voneinander getrennte, eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Die Festsetzungen zur baulichen Höhe sowie zur Dachform ermöglichen hier lediglich die Errichtung eines Eingeschossers. Zulässig ist im gesamten Plangebiet die offene Bauweise. Die durch die Gemeinde Semlow vorgegebenen Grundstücksgrößen werden die Grundflächen der geplanten Wohnhäuser real begrenzen.

Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.4 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenart	m ²	%
Baugebietsfläche insgesamt	4.950,0	100,00
Grundstücksfläche WA, gesamt,	3.280,0	66,26
Bebauungsfläche, GRZ 0,45	1.476,0	(29,82)
Private Grün- und Gartenflächen	1.804,0	(36,44)
Öffentliche Verkehrsfläche, einschl. Bankett	770,0	15,56
Öffentliche Grünfläche	900,0	18,18

8.5 Infrastruktur und Einrichtungen

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Semlow hat generell keine Auswirkungen auf diesen Punkt der Begründung.

8.6 Verkehrserschließung

Nördlich schließt am Geltungsbereich der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Semlow die „Zornower Straße“ an. Von der Gemeindestraße aus, können die einzelnen Grundstücke verkehrstechnisch erschlossen werden. Entsprechend wurde im Teil B „Textliche Festsetzungen“ bestimmt, dass im Bereich von

Grundstückszufahrten die öffentliche Grünfläche in der unbedingt erforderlichen Breite bis maximal 3,50 m unterbrochen werden darf. Hierbei ist je Grundstück eine Zufahrt zulässig.

Durch den Fortbestand der Planstraßen C, D und E werden weiterhin rückwärtige Flächen erschlossen. Hier wurde durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 keine Veränderung vorgenommen.

Ein Befahren der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße ist mit Müllfahrzeugen grundsätzlich möglich. Die vorhandene Gemeindestraße „Zornower Straße“ ist für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m wird gewährleistet (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).

Um die 14 - tägige Müllabfuhr sicherzustellen, können am Entsorgungstag die privaten Mülltonnen außerhalb des Straßenraumes an der Gemeindestraße zum Abtransport bereitgestellt werden.

Die ungehinderte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge ist auf der Gemeindestraße gesichert. Alle Grundstücke sind gut erreichbar.

Der Forderung, dass zu den privaten Stellplätzen ca. 1/3 öffentliche Parkfläche anzuordnen ist, wird nicht gefolgt. Es wird davon ausgegangen, dass die Besucher zusätzlich auf den jeweiligen Grundstücken parken können.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Einfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Entsprechende Flächen stehen auf den jeweiligen Grundstücken hinter den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht zur Verfügung.

Zudem können im ländlichen Bereich Besucher unkompliziert auf den Grundstücken parken.

9. Auswirkungen der Planung

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Semlow sind die ausgewiesenen Flächen Teil einer Wohnbaufläche. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Teil der Ortslage Semlow ist demnach zweckbestimmend. Die Planung hat keine Folgen auf die angrenzenden Nutzungen. Die umgebene Bebauung im Osten, Süden und Westen entspricht der Eigenart einer Wohnnutzung.

Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert. Geländemodulationen sind aufgrund der einfachen Topographie nicht notwendig.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Einzelfunde an kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch das Vorhaben geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

Im Plangebiet stehen die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers im Vordergrund. Die betrachteten Flächen sind nach den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Wasserversorgung“. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer darf das anfallende Schmutzwasser nicht ungereinigt eingeleitet werden. Dies ist nach dem Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassersystem der Wasser und Abwasser GmbH „Boddenland“ gegeben und gewährleistet. Zudem muss garantiert werden, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht weiter erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.

Die Versickerung stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen bedarf.

Anlagen zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind gemäß § 20 Absatz 1 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

10. Stadttechnische Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 der Gemeinde Semlow hat generell keine Auswirkungen auf die Punkte der „Stadttechnischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen“ der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde erfolgen hier keine Angaben zu den Ver- und Entsorgern.

11. Bodendenkmale und Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

12. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Planungsgebiet bekannt. Sollten bei Bauausführungen Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen

werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umweltschutz, untere Wasserschutzbehörde, zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz der Gewässer, sind mit der unteren Wasserschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist in einem solchen Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern - Rügen abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

13. Naturschutz

13.1 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Anwendung des § 13 BauGB - Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren“ dieser Begründung besteht für die Planung die Voraussetzung zur Anwendung eines vereinfachten Verfahrens. Ein Ausgleichsplan mit einer Bilanzierung der Flächen, ein Umweltbericht sowie eine Umweltprüfung sind in diesem Falle nicht erforderlich.

Kleingehölze oder ein Baumbestand sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln ist im gesamten Plangebiet zu unterlassen.

13.2 Artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, ist mit zwei neuen Wohnhäusern bebaut sowie weist keine nennenswerte Gehölzstruktur auf.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten ebenso wie Arten, die in Baumhöhlen leben, sind nicht bekannt. Vereinzelt Flächen des Plangebietes können zeitweise als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel dienen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Störungen durch die Wohnhausbebauung sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung sind jedoch Bruten von seltenen und störungsempfindlichen Vogelarten mit Sicherheit auszuschließen.

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 werden keine Biotop gemäß § 20 LNatG sowie geschützte Landschaftsbereiche oder einzelne Naturdenkmale berührt.

Weiterhin werden durch den Eingriff keine Biotop für wild lebende Tiere der streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie und europäische Vogelarten zerstört. Eingriffe in die Lebensstätten der artenschutzrechtlich relevanten Tiere werden ebenfalls nicht vorgenommen.

Generell kann also davon ausgegangen werden, dass durch die Satzung kein Konflikt mit dem Artenschutz besteht.

14. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallimmissionsprognose wird nicht in Betracht gezogen, da für die vorliegende Planung bedeutende Schallemissionsherde nicht erkennbar sind.

Emissionen durch das Betreiben von Heizungsanlagen sind durch die Versorgung mit dem Heizmedium Erdgas und die Einhaltung der Emissionskennwerte durch die modernen Heizungsanlagen auf ein umweltverträgliches Minimum beschränkt.

15. Kataster- und Vermessungswesen

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V Seite 713), wird hier hingewiesen. Folgende Absätze sind insbesondere zu beachten:

§ 26 (4) Vermessungs- oder Grenzmarken dürfen nur von den Vermessungsstellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Bei Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes ist die Zustimmung des Landesamtes für innere Verwaltung erforderlich.

(8) Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs- und Grenzmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungs- und Grenzmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

(9) Wird den Eigentümern, Erbbau- oder Nutzungsberechtigten bekannt, dass Vermessungs- oder Grenzmarken verloren gegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sind, so ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen.

§ 28 (2) Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer die für die Führung des Liegenschaftskatasters erforderliche Liegenschaftsvermessung im Anschluss daran zu veranlassen und die Kosten für deren Durchführung zu tragen. Die Gebäudeeinmessungspflicht besteht für alle Gebäude, die seit dem 12. August 1992 errichtet oder in ihrem Grundriss verändert worden sind. Sie entsteht unabhängig davon, ob die Maßnahme nach Satz 1 genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Wird das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechtes errichtet oder in seinem Grundriss verändert, so tritt an die Stelle des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 37 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

3. entgegen § 26 Absatz 4 unbefugt Vermessungs- oder Grenzmarken einbringt, in ihrer Lage verändert oder entfernt,

4. entgegen § 26 Absatz 6 Schutzflächen von Vermessungsmarken überbaut, abträgt oder auf sonstige Weise verändert oder entgegen § 26 Absatz 8 den festen Stand, die Erkennbarkeit oder die Verwendbarkeit von Vermessungsmarken gefährdet, es sei denn, dass die Gefährdung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitgeteilt wurde.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

17. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01	Straßenbau - Zufahrtsbereich 200,0 m ² x 55,00 €	11.000,00 €
02	Grünanlagen pauschal	2.000,00 €
03	Nebenkosten	4.000,00 €
	Summe der Baukosten - Erschließung (netto)	= 17.000,00 €
	+ 19 % MwSt.	= 3.230,00 €
	Gesamtsumme (brutto)	= 20.230,00 € =====

Andrea Eichler
Bürgermeisterin

Semlow, 15. Juni 2017
geändert am: