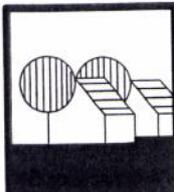
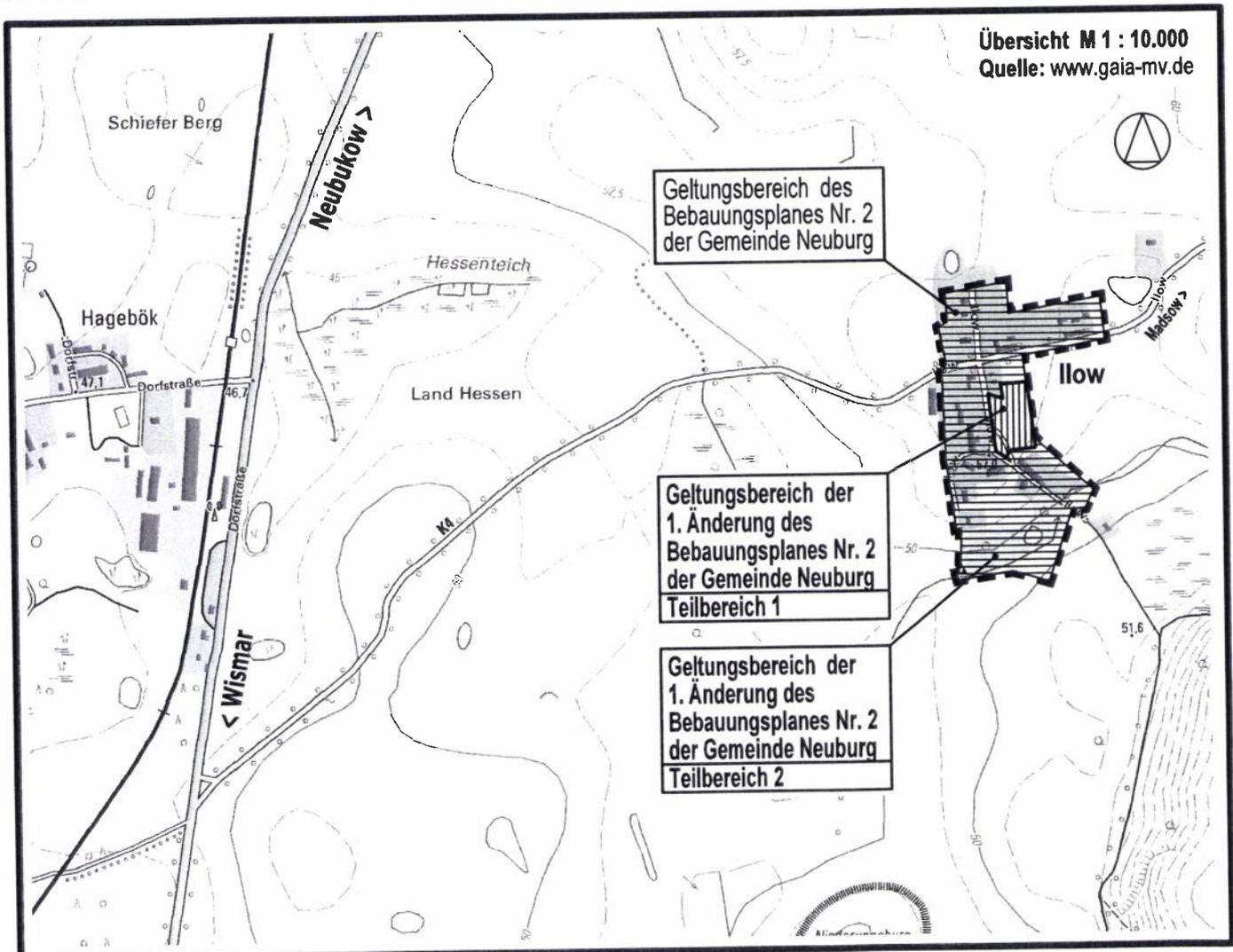


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 DER GEMEINDE NEUBURG

„DORF ILOW“

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Oktober 2019

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ der Gemeinde Neuburg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
2.5 Planverfahren	6
2.5.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
2.5.2 Verfahrensablauf	7
2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.6.1 Vorhandene Bestandssituation	8
2.6.2 Naturräumlicher Bestand	9
2.6.3 Flächennutzungsplan	10
3. Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1 Städtebauliche Ziele	10
3.2 Planungsalternativen	11
3.3 Begründung der Änderungsfestsetzungen im Teilbereich 1	12
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
3.3.6 Flächen mit Leitungsrechten	16
3.4 Begründung der Änderungsfestsetzung im Teilbereich 2	16
3.5 Grünordnerische Festsetzungen	18
3.5.1 Ausgleichs- und Ersatzbelange	18
3.6 Örtliche Bauvorschriften	24
4. Immissionsschutz	24
5. Ver- und Entsorgungsanlagen	25
6. Auswirkungen der Planung	27
7. Flächenbilanz	29

8.	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	29
8.1	Bau- und Bodendenkmale	29
8.2	Bodenschutz	30
8.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	30
8.4	Munitionsfunde	31
8.5	Hinweise zu Versorgungsleitungen	32
8.6	Artenschutzrechtliche Belange	32
8.7	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	33
TEIL 2		34
Ausfertigung		
1.	Beschluss über die Begründung	34
2.	Arbeitsvermerke	34
Teil 3		34
Anlagen		
Anlage 1:	Teil-B Text der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 2 „Dorf Ilow“, Lesefassung	34
Anlage 2:	Bestandsaufnahme Bäume	34

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, dass auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 Änderungsabsichten bestehen. Die privaten Anforderungen eines Vorhabenträgers werden zum Anlass genommen, die Zielsetzungen im Baugebiet WA3 östlich der Dorfstraße zu überprüfen. Darüber hinaus besteht das Ziel, den vorhandenen öffentlichen Parkplatz so zu erweitern, wie es für die Nutzung des Klanghauses Ilow und für die Ortslage erforderlich ist. Hierfür werden teilweise Flächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 in Anspruch genommen. Auf dem verbleibenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Festsetzungen den Zielsetzungen der Antragsteller nach entsprechender Prüfung der städtebaulichen Zielsetzungen durch die Gemeinde angepasst.

Die Gemeinde Neuburg unterstützt die geplanten Regelungen zur Ausweisung eines Parkplatzes für das Klanghaus „Ilow“. Die privaten Zielsetzungen im Baugebiet WA 3 stehen den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht entgegen.

Die Gemeinde Neuburg verfügt seit 28.12.2005 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Dorf Ilow“. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen für die Entwicklung der Ortslage im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes und berücksichtigt die historische Struktur innerhalb der Ortslage.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung des Parkplatzes für das Klanghaus „Ilow“ erfolgt eine Reduzierung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 im Bereich östlich der Dorfstraße und die Vergrößerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz.

Die erforderliche Planänderung wird darüber hinaus zum Anlass genommen, eine Regelung zu Ferienwohnungen im gesamten Plangeltungsbereich zu treffen. Mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 erfolgte eine Klarstellung zu den Ferienwohnungen in § 13a BauNVO.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht vollständig dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

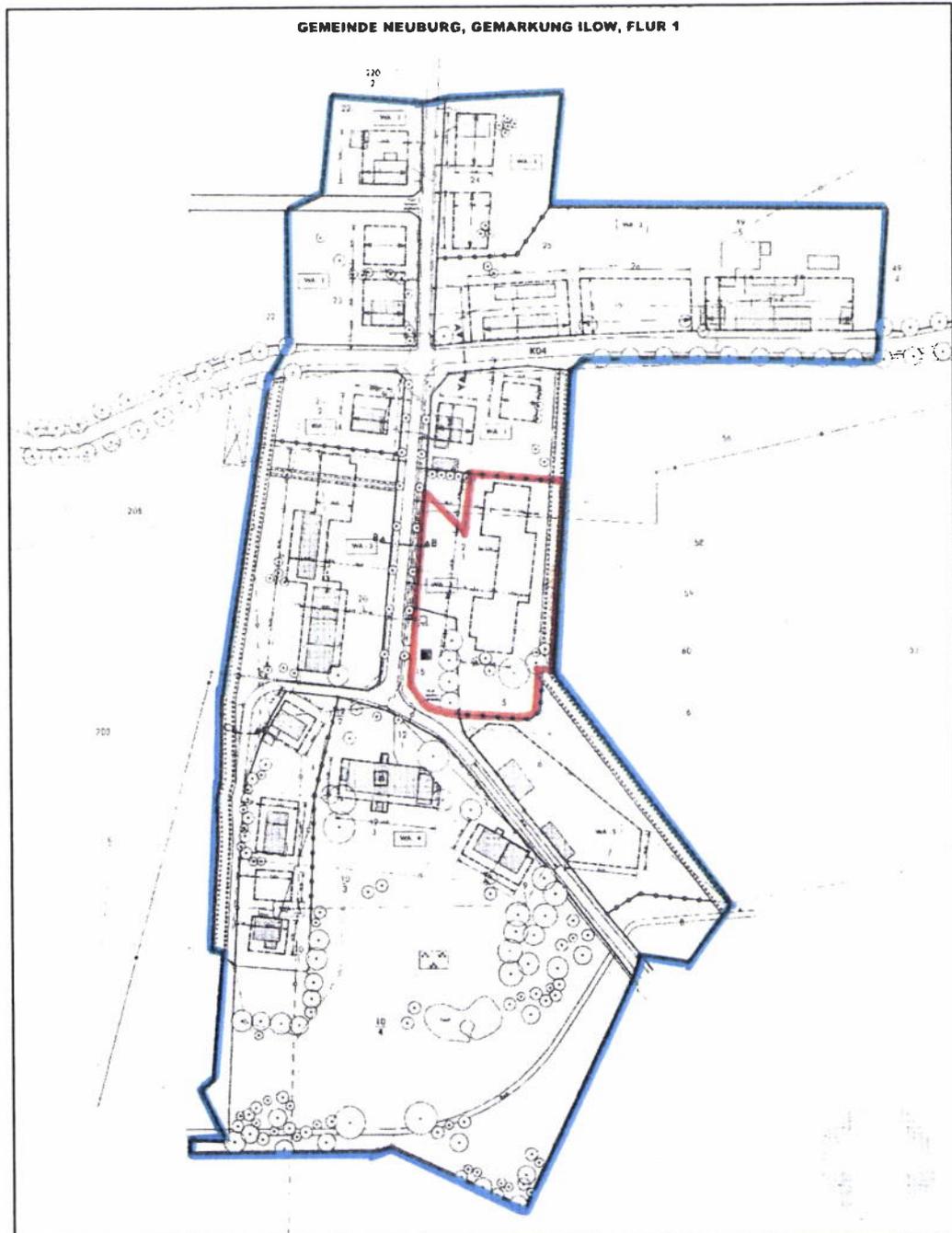


Abb. 1: Umgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Teilbereich 1 (rot), Teilbereich 2 (blau), Quelle: Gemeinde Neuburg, rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 2

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich östlich der Dorfstraße und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den rückwärtigen Grundstücksteil des Grundstücks an der K 04,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch die Dorfstraße,
- im Süden: durch das Gutshaus.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Teilbereich 1: Gemarkung Ilow, Flur 1 Flurstücke 2/3, 4, 5 und 15/1 (teilweise). Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst eine Fläche von ca. 5.460 m².

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht den Grenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2, abzüglich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung.

Der Teilbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Es ergeht folgender Hinweis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Teilbereich 2. Die Bezeichnung der Flurstücke hat sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 teilweise geändert. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 (Stand Dezember 2005) kann die ehemalige Flurstücksbezeichnung entnommen werden.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient für den Teilbereich 2 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Dorf Ilow“.

Als Plangrundlage für den Teilbereich 1 dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1 : 250 mit der Bezugshöhe DHHN 92 und dem Lagebezug ETRS 89 erstellt durch ÖBVI Hansch & Bernau, Rostock, mit Stand vom 21.06.2018.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.

- Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
 - BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
 - NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2.5 Planverfahren

2.5.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Änderungsverfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen und wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren kann dann durchgeführt werden, wenn die Änderung das planerische Grundkonzept nicht berührt und es sich um Änderungen von untergeordnetem Gewicht handelt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 sind Änderungen im Baugebiet WA 3 östlich der Dorfstraße verbunden mit der Erweiterung des vorhandenen und planungsrechtlich festgesetzten Parkplatzes an der Dorfstraße beabsichtigt. Die Änderung der Baugrenzen und die Vergrößerung der öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr im Teilbereich 1 entsprechen dem städtebaulichen Grundgedanken des Ursprungsbebauungsplanes und sind durch die planerische Grundkonzeption und den ursprünglichen Planungswillen der Gemeinde weiterhin gedeckt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 2 beinhaltet Klarstellungen zu Ferienwohnungen, deren Zulässigkeit mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 in § 13a BauNVO geregelt wurde.

Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundesrecht oder nach Landesrecht unterliegen. Der Parkplatz hat eine Gesamtgröße von ca. 0,24 ha und somit wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Das vereinfachte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Plangebietes. Das GGB-Gebiet „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ (DE 2036-302) befindet sich ca. 2,0 km südöstlich des Plangebietes. Das VSG-Gebiet „Kariner Land“ (DE 2036-401) liegt ca. 2,0 km südöstlich des Plangebietes und überlappt teilweise mit dem GGB-Gebiet „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“ (DE 2036-302). Das VSG-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) befindet sich ca. 1,3 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der Lage und der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten und den beabsichtigten Änderungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete.

Das vereinfachte Verfahren ist nach §13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Planänderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB für die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gegeben ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird somit nicht erforderlich. Umweltbelange sind in der Planung jedoch zu betrachten.

2.5.2 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Neuburg hat den Aufstellungsbeschluss zu 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 am 25.10.2018 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Gemeinde verzichtet auf die umfassende Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und beschränkt sich auf die Beteiligung der berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2019 bis einschließlich 30.07.2019 im Amt Neuburg zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurden von der Öffentlichkeit und von den berührten Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 24.10.2019 geprüft.

Die Satzungsunterlagen sowie die Begründung, wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Es handelt sich hierbei um zu berücksichtigende Klarstellungen zum Plangeltungsbereich sowie zu den ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben sowie zum Arten- und Baumschutz und der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Dorf Ilow“ am 24.10.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.6.1 Vorhandene Bestandssituation

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist in dem Änderungsbereich (Teilbereich 1) noch nicht realisiert. Die Flächen sind unbebaut und werden derzeit als Lagerplatz genutzt. Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich Großbaumbestand, der teilweise gesetzlich geschützt ist. Die Flächen des zukünftigen Parkplatzes werden derzeit bereits als solche genutzt und sind teilversiegelt. Es ist ein städtebaulicher Missstand entstanden, weil die Fläche nicht geordnet ist und ungeordnet betrieben wird. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes ist nicht auszuschließen.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich das denkmalgeschützte Gutshaus und das Klanghaus Ilow. Westlich grenzt der Änderungsbereich an die vorhandene Dorfstraße an, die der Erschließung der Ortslage dient. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut über die Dorfstraße erschlossen, die dann nach ca. 200 m nördlich in die Kreisstraße 04 einbindet.

2.6.2 Naturräumlicher Bestand

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits durch eine anthropogene Vorbelastung geprägt. Der Teilbereich 1 ist im südlichen Bereich durch eine mit Einzelbäumen bestandene und zum Parken genutzte und teilversiegelte Fläche gekennzeichnet.

Darstellung des ungeordneten Parkens auf der teilversiegelten Fläche im südlichen Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Im nördlichen Bereich wird eine umzäunte und mit Baumaterial bestandene Lagerfläche in Anspruch genommen. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Nutzungen für die Regelung des ruhenden Verkehrs vorhanden. Es handelt sich um Parkplätze, die straßenbegleitend zur Dorfstraße genutzt werden.

Die Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Die Flächen sind anthropogen beeinflusst. Im bereits bebauten Innenbereich ist mit siedlungstypischen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg und seine Umgebung liegen außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m.

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Plangeltungsbereiches im südlichen Bereich der Ortslage Ilow verlaufend, führt das berichtspflichtige Gewässer KGNW-2610 (Gewässer 2. Ordnung, Steinhausen-Madsower Graben) vorbei.

2.6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohnbauflächen aus. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 26.08.2019 darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr keine Wohnbaufläche, sondern ein allgemeines Wohngebiet für die Ortslage Ilow ausgewiesen hat. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg ist seit November 2017 rechtswirksam. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

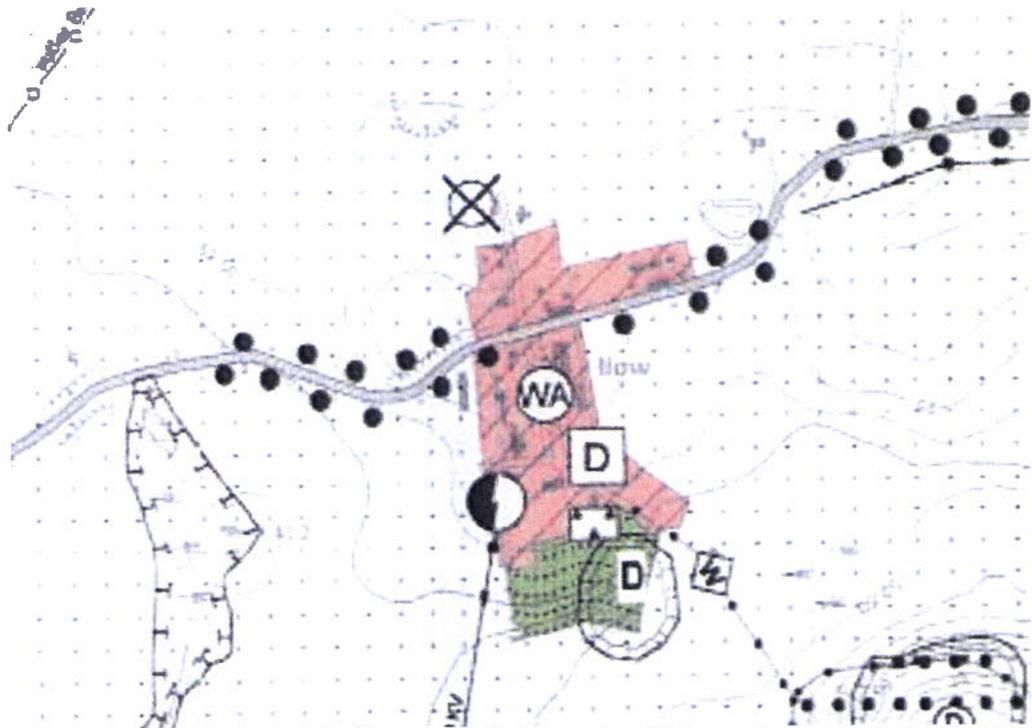


Abb. 2: Auszug aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg Quelle: © GDZ NWM 2019

3. Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Ziele

Die vorliegende Änderung im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Anpassung der Baugrenzen innerhalb des Baugebietes WA 3 östlich der Dorfstraße und der geordneten städtebaulichen Entwicklung des öffentlichen Parkplatzes. Die Erweiterung der Fläche für den ruhenden Verkehr erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen und geschützten Großbaumbestandes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet insgesamt Klarstellungen zu Ferienwohnungen, deren Zulässigkeit mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 in § 13a BauNVO geregelt wurde. Im Teilbereich 1 erfolgt auch die Änderung und Klarstellung planungsrechtlicher Festsetzungen. Im Teilbereich 2 der 1. Änderung erfolgt nur die Modifizierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des WA-Gebietes; die übrigen Festsetzungen im Teilbereich 2 der 1. Änderung sind nicht Gegenstand von Änderungen und gelten unverändert fort.

3.2 Planungsalternativen

Die Gemeinde Neuburg hatte bereits im Vorfeld gemeinsam mit der Kulturwerkstatt Möglichkeiten für eine Verbesserung des ruhenden Verkehrs überprüft. Es sind mehrere Varianten in Betracht gezogen worden.



Die Nutzung einer in Angrenzung an die bebaute Ortslage vorhandenen devastierten Fläche als öffentlichen Parkplatz hat die Gemeinde in Variante 1 geprüft. Diese vorgenutzte und anthropogen beeinträchtigte Fläche wurde untersucht. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Unter Bezug auf die schwierigen verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten von der Kreisstraße wurde diese Variante verworfen. Aus städtebaulichen Gründen scheidet die Nutzung einer im Außenbereich in Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung gelegenen Fläche als Parkplatz für das Klanghaus Ilow aus. Die Fläche ist derzeit nicht an das öffentliche Straßensystem ortsüblich angebunden. Eine Erschließung der Fläche im Kurvenbereich der Kreisstraße innerhalb der Kronen-Trauben der vorhandenen Alleebäume entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

In Variante 2 hat die Gemeinde ebenfalls eine Fläche im Außenbereich überprüft. Die Fläche befindet sich im Nordosten außerhalb des Plangebietes. Die Fläche befindet sich im Außenbereich, jedoch mit einer besseren Anbindung an die Kreisstraße. Diese Fläche konnte eigentumsseits nicht geregelt und erworben werden.

Die Errichtung eines Parkplatzes im Außenbereich fällt nicht unter die privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulässig wären. Für die Nutzung dieser Flächen (Variante 1 und Variante 2) als Parkplatz wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes verbunden mit der Sicherung des Flächenverfügbarkeit sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das ist nicht das Ziel der Gemeinde Neuburg.

Eine weitere Fläche wurde in Variante 3 überprüft. Diese Fläche befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches und befindet sich auf unbebauten Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Diese Fläche konnte ebenso aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes nicht erworben werden. Die Fläche hätte jedoch gleiche Standorteignungen wie die nun in Anspruch genommene Fläche (Variante 4).

Die Flächenverfügbarkeit für der Fläche in Variante 4 ist gegeben. Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der gesamtkonzeptionellen Entwicklung des Klanghauses für die Parkplatzfläche im Plangebiet entschieden. Die Variantenuntersuchung wurde durchgeführt, um eine optimale Variante für den Parkplatz finden. Andere geeignete und verfügbare Flächen stehen in einer fußläufigen Erreichbarkeit für das Klanghaus nicht zur Verfügung. Die Entscheidung, den ruhenden Verkehr auf der gemeindlichen Fläche neu zu ordnen, stellt sich somit als alternativlos dar.

3.3 Begründung der Änderungsfestsetzungen im Teilbereich 1

3.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO)

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1. 1 und Nr. 1. 2 werden entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete strukturiert und hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen an die neue Rechtslage angepasst. Die verbleibenden Wohnbaugrundstücke sollen vorrangig für Wohnnutzung vorgehalten werden. Im Weiteren wurden die bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe bestehen i.d.R. aus Gewächs- und Treibhäusern mit den dazugehörigen Heizungsanlagen, Abstell- und Lagerräume, Verkaufsräume sowie Stell- und Lagerplätzen, sodass davon auszugehen ist, dass solche Baukörper eher einer ortstypischen ergänzenden Neubebauung entgegenstehen. Die mit dem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vollumfänglich geeignet, die Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes aufzunehmen. Die Gartenbaubetriebe haben somit andere Nutzungsansprüche. Die Gemeinde nimmt im Rahmen der Abwägung die vorgetragenen Belange von Privaten zum Anlass, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, beizubehalten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nur kleine Gartenbaubetriebe realisierbar.

Der Ausschluss von Verwaltungen und Tankstellen bleibt bestehen. Tankstellen waren bereits im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan unzulässig.

Die vorgenommenen Änderungen sind im Teil-B Text als solche mit 1 (Ä) gekennzeichnet. Die Klarstellungen entsprechend der Zulässigkeiten gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO wurden nicht als Änderungen gekennzeichnet, da sie den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Anforderungen an die Grundflächenzahl in Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurden klarstellend in der Begründung ergänzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die getroffene Festsetzung wird klarstellend entsprechend den Ausführungen in der Begründung (Stand Dezember 2005) rechtseindeutig für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte formuliert. Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung M-V ist ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss, sodass die vorgenommene Differenzierung gemäß Ursprungsbebauungsplan nicht weiter bestehen bleibt und eine Traufhöhe von maximal 6,00 m für den Teilbereich 1 festgesetzt wird. Die Definition der oberen Bezugspunkte zur Trauf- und Firsthöhe wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzung des unteren Bezugspunktes wird beibehalten. Zusätzlich wird zur besseren Nachvollziehbarkeit und Kontrolle der Höhenfestsetzung die Sockelhöhe definiert und in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die konstruktive Sockelhöhe ist der Schnittpunkt des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit der Außenwand des Gebäudes.

3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Änderungsbereich wird die festgesetzte geschlossene Bauweise aufgehoben und es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise war im Baugebiet WA 3 mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht realisierbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen reduziert. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht. Es wird damit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken gewährleistet.

In Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche wird die Festsetzung gemäß rechtskräftiger Satzung über den Bebauungsplan für das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile übernommen. Klarstellend wird

ergänzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude unzulässig ist, sofern die Ausnahmetatbestände nicht gegeben sind.

3.3.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Freihaltung der straßenbegleitenden Grundstücksbereiche/ Vorgartenbereiche dienen insbesondere der Freihaltung der Sichtachse zum denkmalgeschützten Gutshaus. Dieses städtebauliche Ziel wurde bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt und wird für den Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und soll weiterhin durch modifizierte Festsetzungen gesichert werden.

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen als Gebäude zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Baugrenze wird beibehalten und auf alle Nebenanlagen erweitert und um Garagen und überdachte Stellplätze ergänzt. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger straßenseitiger Straßengrenzlinie nicht zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören für die Gemeinde auch diejenigen Gebäude, die zu Hobbyzwecken durch die Grundstückseigentümer genutzt werden.

Offene, nicht überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen straßenseitigen Straßengrenzlinie haben. Dadurch wird die Freihaltung der Sichtachse im angrenzenden Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses gesichert. Die damit verbundenen längeren Zufahrten und die damit verbundenen Versiegelungen waren bereits mit der Ursprungsplanung eine städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde. Die Baugebiete WA 3 östlich und westlich der Dorfstraße weisen somit große Vorgartenbereiche aus. Die Baugebiete WA 1 östlich und westlich der Dorfstraße berücksichtigen den bereits vorhandenen Bestand und haben somit kleinere Vorgartenbereiche.



Foto. Sichtachse zum Gutshaus

Kleine Windenergieanlagen als Nebenanlagen werden ausgeschlossen, um unzumutbare Beeinträchtigungen hinsichtlich Immissionen für die Umgebung auszuschließen. Darüber hinaus können aus städtebaulichen Gründen Beeinträchtigungen des denkmalgeschützten Gutshauses vermindert werden.

3.3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Erschließungskonzept und die Verkehrsflächen für den örtlichen Verkehr wurden gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht verändert.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung soll die öffentliche Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr erweitert und neu geordnet werden. Die teilversiegelte Fläche wird derzeit bereits zum Abstellen von PKW genutzt und es ist das städtebauliche Ziel, diese Fläche neu zu ordnen und für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs insbesondere bei Veranstaltungen im Klanghaus Ilow planungsrechtlich zu sichern. Die Fläche ist geeignet, insbesondere den Besucherverkehr vom Klanghaus aufzunehmen und war bereits in Teilbereichen auch im Ursprungsbebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. In der erteilten Baugenehmigung ist der Stellplatznachweis auf den Flächen des Ursprungsbebauungsplanes geführt worden. Es sind 26 Stellplätze vorgesehen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aufgrund der Bedingungen in der erteilten Baugenehmigung vom 06.12.2016 Az.: 52011-15-04 hinsichtlich der beschränkten Anzahl der Veranstaltungen nicht zu erwarten.

Auf dem Parkplatz befinden sich Gehölze, die bei der Gestaltung des Parkplatzes mit zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Flächen auch im Wurzelschutzbereich oder im Kronentraufbereich für den ruhenden Verkehr ausgebildet werden können. Es kommt der Gemeinde auf eine natürliche Integration des Parkplatzes in die Ortslage an. Es ist eine wasser- und luftdurchlässige Ausbildung der Parkplatzflächen gemäß Ursprungsbebauungsplan vorgesehen. Derzeit sind durch die ungeordnete Nutzung der teilversiegelten Fläche als Parkplatz bereits Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches gegeben. Das städtebauliche Ziel besteht in einer Neuordnung der Fläche und somit die Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Baumbestandes.

Im Rahmen der technischen Planung ist ein Stellplatzkonzept zu erarbeiten und mit der Gemeindevertretung und den zuständigen Behörden abzustimmen. Die innere Gliederung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt in der nachgelagerten technischen Planung. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Anzahl und Anordnung der Parkplätze unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes zu lösen. Die Ebene des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde hier nicht als geeignet an, detaillierte Festsetzungen zu treffen, die ggf. dem noch zu erarbeitenden Stellplatzkonzept und der nachfolgenden technischen Planung entgegenstehen würden. Der Erhalt und die Reparatur der Trockenmauer können im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung überprüft werden. Im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung kann weiterhin überprüft werden, ob eine Stellplatzfläche für Fahrräder zu berücksichtigen ist oder ob eine Fläche direkt am Klanghaus dafür besser geeignet ist.

Für die geschützten Alleebäume wurden in der Planzeichnung die Wurzelschutzbereiche dargestellt, sodass gewährleistet wird, dass eine Beeinträchtigung der Bäume durch Zufahrten nicht erfolgt. Zur Sicherung der größtmöglichen Variabilität wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes auf die detaillierte Festsetzung von Zufahrten/Abfahrten und Bereichen ohne Zu- und Ausfahrt entlang der Dorfstraße nunmehr verzichtet. Es werden die Wurzelschutzbereiche der Alleebäume dargestellt, sodass deren Schutz gewährleistet werden kann und in der nachgelagerten technischen Planung können die Zufahrten abschließend unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche für den Parkplatz geregelt werden.

Die Rodung und Beseitigung von den geschützten oder zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf dem öffentlichen Parkplatz ist nur mit einer entsprechenden Fällgenehmigung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde zulässig. Das zukünftige Antragsverfahren ist ergebnisoffen.

3.3.6 Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die bekanntgegebenen Leitungsbestände der E.DIS Netz GmbH wurden in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Die im Teilbereich 1 bekanntgegebene Leitung wurde entsprechend mit einem Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH gesichert. Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich außerhalb von den überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Das Errichten von baulichen Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, ist innerhalb der mit Leitungerechten belegten Flächen unzulässig.

Innerhalb des Leitungsrechtes befindet sich eine festgesetzte Grundstückszufahrt für das Baugrundstück. Dies ist hinzunehmen, da der Alleeschutz höher zu bewerten ist als der Schutz der Versorgungsleitung vor Überbaubarkeit in einem kleinen Teilstück. Grundstückszufahrten sind innerhalb der nach § 19 NatSchAG geschützten Allee nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche zulässig. Alternativen sind für die neben der im Bestand vorhandenen Grundstückszufahrt nicht darstellbar. Die Grundstückszufahrt innerhalb des Leitungsrechtes ist geeignet den Alleeschutz zu berücksichtigen.

Im Weiteren befindet sich das Leitungsrecht innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen wurden entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen ist eine Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH vorzunehmen.

3.4 Begründung der Änderungsfestsetzung im Teilbereich 2

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1. 1 und Nr. 1. 2 werden entsprechend dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiet strukturiert und hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen an die neue Rechtslage angepasst. Die verbleibenden Wohnbaugrundstücke sollen vorrangig für Wohnnutzung vorgehalten werden. Im Weiteren wurden die bisher ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe bestehen i.d.R. aus Gewächs- und Treibhäusern mit den dazugehörigen

Heizungsanlagen, Abstell- und Lagerräume, Verkaufsräume sowie Stell- und Lagerplätze sodass davon auszugehen ist, dass solche Baukörper eher einer ortstypischen ergänzenden Neubebauung entgegenstehen. Die mit dem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht vollumfänglich geeignet, die Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes aufzunehmen. Die Gartenbaubetriebe haben somit andere Nutzungsansprüche. Die Gemeinde nimmt im Rahmen der Abwägung die vorgetragenen Belange von Privaten zum Anlass, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, beizubehalten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Grundflächenzahl sind entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen nur kleine Gartenbaubetriebe realisierbar. Der Ausschluss von Verwaltungen und Tankstellen bleibt bestehen. Tankstellen waren bereits im rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan unzulässig.

Mit der Gesetzesänderung im Mai 2017 erfolgte eine Klarstellung zu den Ferienwohnungen in § 13a BauNVO. Die Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist in § 13a BauNVO geregelt worden. Somit gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Abweichend davon können Räume, jedoch nicht ganze Gebäude bei einer vorherrschenden baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.

Entsprechend dem planerischen Willen der Gemeinde waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bereits mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ausnahmsweise zulässig. Die nun getroffenen Klarstellungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind erforderlich, da eine rückwirkende Anwendung der Novelle der BauNVO vom Mai 2017 ausscheidet (BVerwG, U. v. 18.10.2017- 4 CN 6/17).

Für den Teilbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird folgende Festsetzung zu Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO getroffen.

„In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zulässig.“

Alle nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 gelten im Teilbereich 2 uneingeschränkt fort.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan getroffenen und als naturschutzrechtliche Festsetzungen bezeichneten Festsetzungen, gelten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 unverändert fort.

Im östlichen Plangebiet wurden am Plangebietsrand Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als sogenannte Dorfrandbegrünung getroffen. Die Empfehlungen für die Arten und die Pflanzabstände sind auch im Änderungsbereich maßgebend.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen bleibt bestehen, sodass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jeweils den zugehörigen Grundstücken zuzuordnen sind; somit dem WA 3 Gebiet und anteilig dem Parkplatz bei dessen Realisierung.

Für die zu befestigenden Flächen der Baugrundstücke wurde im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass diese wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden sind. Mit dieser Festsetzung gelingt es zu sichern, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien darf den Belangen des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung wurde eine Bestandsaufnahme zu den vorhandenen Bäumen angefertigt. Diese ist Anlage 2 der Begründung. Die vorhandenen Einzelbäume wurden dokumentiert und zum Erhalt festgesetzt. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches erhalten bleiben.

Für mögliche Eingriffe in den geschützten Baumbestand wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, die es der Gemeinde jederzeit ermöglicht erforderliche Eingriffe auszugleichen.

3.5.1 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Der Eingriffsbereich entspricht dem Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg. Die Einzelbäume innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden zum Erhalt festgesetzt.

Die Gemeinde Neuburg besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere

Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Eingriffe in Alleen und einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG MV unterliegen, werden gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 18.12.2015 (Alleenerlass) beurteilt.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neun gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (Baum-Nr. 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 3a, 4a). Die Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin befinden sich entlang der Dorfstraße teilweise an der westlichen Plangebietsgrenze Bäume, die Teil einer Allee sind und gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind.

Baumbestand geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

Derzeit sind durch die ungeordnete Nutzung der teilversiegelten Fläche als Parkplatz bereits Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches gegeben. Das städtebauliche Ziel besteht in einer Neuordnung der Fläche und somit die Regelung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Mit der Planung sollen die Beeinträchtigungen minimiert werden. Aus diesem Grund wurde eine Darstellung der Bäume auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz mit dem Kronentraufbereich + 1,50 m in den Planunterlagen vorgenommen. Im Rahmen der technischen Planung ist ein Stellplatzkonzept zu erarbeiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierbei sind dann die Belange des Baumschutzes zu überprüfen und ggf. wäre dann von einem Ausnahmeantrag Gebrauch zu machen. Die Gemeinde nimmt hier eine Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren vor, da aus Sicht der Gemeinde im Planvollzug noch genügend Spielraum besteht, die Konflikte unter Berücksichtigung des Baumschutzes und der Regelung des ruhenden Verkehrs zu lösen. Die Möglichkeiten der Minimierung von Beeinträchtigungen wurden in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde aufgezeigt und somit ist es in diesem Fall sachgerecht eine Konfliktverlagerung auf die detaillierten Ausführungsplanungen und das nachfolgende Genehmigungsverfahren vorzusehen. Derzeit ist für die Gemeinde nicht erkennbar, dass ein Ausnahmeantrag nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V erforderlich wird und zu stellen ist, da die notwendige Genehmigung bis zum Satzungsbeschluss

vorliegen muss. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens wäre dann bei Erfordernis ein Ausnahmeantrag zu stellen sowie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beantragen.

Baumbestand geschützte Bäume gemäß § 19 NatSchAG M-V

Für die Alleebäume werden in der Planzeichnung die Wurzelschutzbereiche dargestellt, sodass gewährleistet wird, dass eine Beeinträchtigung der Bäume durch Zufahrten nicht erfolgt. Die Zufahrt im nördlichen Teil des Baugebietes WA 3 ist bereits im Bestand vorhanden und wird als Bestand berücksichtigt. Im südlichen Teil des Baugebietes WA 3 befindet sich die festgesetzte Zufahrt auf einem Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH. Dies ist hinzunehmen, da der Alleeschutz höher zu bewerten ist als der Schutz der Versorgungsleitung vor Überbaubarkeit in einem kleinen Teilbereich. Eine andere Zufahrtsmöglichkeit ist aufgrund des Wurzelschutzes der Alleebäume nicht darstellbar.

Zur Sicherung der größtmöglichen Variabilität wird im Bereich des öffentlichen Parkplatzes auf die detaillierte Festsetzung von Zufahrten und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Dorfstraße verzichtet. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es werden die Wurzelschutzbereiche der Alleebäume dargestellt, sodass deren Schutz gewährleistet werden kann und in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die Zufahrten abschließend unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche für den Parkplatz geregelt werden. Es gibt Lösungen, die die vorhandenen Alleebäume nicht beeinträchtigen. Bei Erfordernis wäre im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens ein Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG zu stellen, so wie es in anderen Bereichen der geschützten Allee innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes auch möglich ist.

Bilanzierung

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 und bei einem Stammumfang > 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:3 zu erbringen.

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Baumreihe eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu leisten (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

Daraus ergibt sich für die potentielle Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf.

Die Bilanzierung wird vorsorglich unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Baumschutz durchgeführt. Die Rodungen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Mit den Überlegungen der Planung wird Vorsorge getroffen und das Ausgleichserfordernis für den Fall der Rodung von Einzelbäumen bestimmt. Der Vollzug und die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen erst im Fall der Rodung.

Tab. 1: Ausgleichs- und Ersatzbilanz für die Rodung von Einzelbäumen

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm], Vermessung	Stammumfang [cm], Aufnahme PBM	Beschreibung	Schutz nach § 18/§ 19	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1.	Linde	0	28	einzelner Baum	-	-	-	-	-
2.	Ahorn	0	33	einzelner Baum	-	-	-	-	-
3.	Baumstubben	188		einzelner Baum	X	X	X	X	X
4.	Ahorn	63	56,3	einzelner Baum	-	1:1	1	1	-
5.	Ahorn	126	103	einzelner Baum	§18	1:1	1	1	-
6.	Ahorn	94	120	einzelner Baum	§18	1:1	1	1	-
7.	Ahorn(?)	94	82	einzelner Baum	-	1:1	1	1	-
8.	Ahorn	94	109	einzelner Baum	§18	1:1	1	1	-
9.	Esche	126	147	einzelner Baum	§18	1:1	1	1	-
10.	Esche	94	127	einzelner Baum	§18	1:1	1	1	-
11.	Linde	0	206	einzelner Baum (sehr viele Stammaustriebe, dadurch genaue Messung nicht möglich)	§18	1:2	2	1	1

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm], Vermessung	Stammumfang [cm], Aufnahme PBM	Beschreibung	Schutz nach § 18/§ 19	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
12.	Linde	0	246	einzelner Baum (sehr viele Stammaustri ebe, dadurch genaue Messung nicht möglich)	§18	1:2	2	1	1
13.	Linde	63	63,2	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
14.	Linde	63	66	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
15.	Linde	63	72	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
16.	Linde	63	63	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
17.	Linde	63	56	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
18.	Linde	79	76	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
19.	Linde	0	97	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
20.	Linde	0	80	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
Ergänzung nach Vorortbegehung vom 07.05.2019 durch PBM									
1a.	Linde	0	80	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
2a.	Linde	0	69	Baumreihe	§ 19	1:3	3	1	2
3a.	Linde	0	333	einzelner Baum (sehr viele Stammaustri ebe, dadurch genaue Messung nicht möglich)	§18	1:3	3	1	2
4a.	Linde	0	350	einzelner Baum (sehr viele Stammaustri ebe, dadurch genaue Messung nicht möglich)	§18	1:3	3	1	2
Summe Kompensationsbedarf:							47	21	26

Besteht ein Rodungsbedarf, so gilt der in Tabelle 1 festgesetzte Ausgleich für den Eingriff in die Einzelbäume.

Nachweis der überschlägigen Eingriffsbilanz

Die Gemeinde Neuburg hat eine überschlägige Eingriffsbilanz mit den Veränderungen durch Rücknahme von Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA3 und der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz durchgeführt.

Eine Flächenbilanz zeigt die Gegenüberstellung:

	Flächen Ursprungsbebauungsplan (m ²)	Flächen 1. Änderung B-Plan (m ²)	Flächendifferenz (m ²)
WA-Gebiet Teilgebiet 3	4.520	3.225	1.295
zulässige Versiegelung WA	2.034	1.451	583
Verkehrsflächen (Straße + Straßenbegleitgrün + Parkplatz)	941	2.232	1.291
davon nicht anrechenbar*	941	ca. 777	2.232 - ca. 1.718 = ca. 514

Die Differenz von 4 m² (1.295 m² - 1.291 m²) ergibt sich möglicherweise aus Flächenungenauigkeiten des Ursprungsplanes und der Vermessung für den Änderungsbereich (Teilbereich 1) und wird nicht als erheblich bewertet.

Für die überschlägige Betrachtung der Flächenbilanzen wird Folgendes zugrunde gelegt.

Für das WA-Gebiet Teilgebiet 3 ergibt sich gemäß Ursprungsbebauungsplan bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und dem 50-prozentigen Anteil der zulässigen Überschreitung mit Stellplätzen Garagen und Nebenanlagen eine zulässige Versiegelung von 2.034 m².

Für das WA-Gebiet Teilgebiet 3 ergibt sich entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes bei einer zulässigen GRZ von 0,3 und dem 50-prozentigen Anteil der zulässigen Überschreitung mit Stellplätzen Garagen und Nebenanlagen eine zulässige Versiegelung von 1.451 m². Die Flächendifferenz von 583 m² ist für den Parkplatz zu berücksichtigen.

Für den Parkplatz selbst ergibt sich zunächst eine gemäß Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich bereits gesicherte Fläche von 941 m². Die geplante Erweiterungsfläche beträgt 1.291 m². Für die Erweiterungsfläche sind die nicht anrechenbaren Flächen abzuziehen.

*Folgende nicht anrechenbare Flächen sind zu berücksichtigen:

176 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, 6 m² Fläche für Ver- und Entsorgung (Trafo), 175 m² vorhandener Wall und 120 m² vorhandenes Gebäude und dazugehörige Nebenflächen.

Somit verbleiben noch 814 m². Davon wären etwa 300 m² für den Baumbestand und Umgebungsflächen (Wurzelbereiche) gesondert zu berücksichtigen, die nicht für die 100-prozentige Parkplatznutzung geeignet sind, sodass insgesamt

ca. 777 m² nicht auf die Parkplatznutzung anzurechnen wären. Es verbleibt ein Flächenanteil von ca. 514 m². Diese Flächen, die für die Parkplatznutzung zur Verfügung stehen, sind im Wesentlichen bereits als teilversiegelte Flächen im Bestand vorhanden und zu werten.

Der verbleibende Flächenanteil für die Erweiterung des Parkplatzes von ca. 514 m² ist geringfügig kleiner als die noch zu Verfügung stehenden Flächen von 583 m² des ehemaligen WA-Gebietes Teilgebiet 3. Deshalb wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Eingriff entsteht. In diesem Zusammenhang ist auch beachtlich, dass im Zuge der Planfestsetzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Baumstandorte konkret festgesetzt werden. Der Abgleich mit den Ursprungsfestsetzungen des Ursprungsplanes war hinsichtlich der Lagegenauigkeit nicht möglich. Insofern kann die Gemeinde nun eine detaillierte Plangrundlage für ihre Wertungen zur Verfügung stellen. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsumfang durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Weitergehende detaillierte Betrachtungen sind ohnehin in Bezug auf den Baumschutz im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung und im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

3.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften, auch als baugestalterische Festsetzungen im Ursprungsplan bezeichnet, gelten im gesamten Plangeltungsbereich. Für den Teilbereich der 1. Änderungen werden die Festsetzungen geringfügig geändert. Insbesondere die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für Dächer, Außenwände, Nebenanlagen, Garagen und Carports gelten fort, ebenso die getroffenen Regelungen für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge.

Hinsichtlich der zulässigen Dachformen wird die Zulässigkeit von Walmdächern ergänzt. Die Festsetzung der Dachform entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 nur Satteldächer zulässig. Im Baugebiet WA 5 wurde keine Regelung zur Dachform getroffen. Für den Änderungsbereich Teilbereich 1 hat die Gemeinde aufgrund der geringeren zulässigen Dachneigung als in den anderen Baugebieten auch die Zulässigkeit von Walmdächern vorgesehen.

Für Einfriedungen wird eine neue Festsetzung getroffen. Hier wird geregelt, dass die Zäune mit einer Höhenbegrenzung von 1,25 m zu versehen sind. Für lebende Hecken werden keine Festsetzungen in Bezug auf die Höhe getroffen. Ebenso werden keine Regelungen für seitliche Einfriedungen getroffen. Eine Festsetzung zu Sicht- und Windschutzwänden wird als entbehrlich angesehen.

4. Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Erhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation sind nicht zu erwarten. Von dem Parkplatz, der im Wesentlichen nur einem Tagbetrieb unterliegt ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Sofern der

Parkplatz im Rahmen von Veranstaltungen des Klanghauses Ilow mitgenutzt wird, gelten hierfür die Auflagen aus der Baugenehmigung, vom 06.12.2016 Az. 52011-15-04, zur Sicherung der angrenzenden Wohnbebauung.

Es wurden max. 8 Veranstaltungen mit bis zu 100 Gästen, max. 6 Veranstaltungen mit bis zu 150 Gästen und 2 Märkte mit bis zu 800 Tagesgästen beantragt. Für den hier ausgewiesenen Parkplatz sind die Veranstaltungen des Klanghauses und die Zeiten des Beginns der Nachtruhe lärmrelevant. Zu den lärmschützenden Auflagen für die anliegenden Wohnhäuser gehört u.a. die Verlagerung des Beginns der Nachtruhe bei regulären Abendveranstaltungen um eine Stunde (auf 23:00Uhr). Für die max. 6 seltenen Veranstaltungen mit lauterer Musik ist das Abfahren der Gäste bis max. 24:00 Uhr zu gewährleisten.

Die baurechtlichen Auflagen für den Klanghaus-Betrieb wirken somit unmittelbar auf die abendliche Nutzung des Parkplatzes und schützen vor nächtlichen Lärmemissionen. In der Tageszeit werden keine Überschreitungen erwartet. Auf eine schalltechnische Untersuchung wird aus diesen Gründen an dem Standort durch die Gemeinde Neuburg verzichtet.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet innerhalb der Ortslage Ilow ist erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen werden genutzt. Neue Hausanschlüsse sind mit den jeweils zuständigen Versorgern abzustimmen und bei diesen zu beantragen.

Wasserversorgung/ Schmutzwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Ilow durch den Zweckverband Wismar. In der Dorfstraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung sowie ein Schmutzwasserkanal. Für die im Änderungsbereich (Teilbereich 1) gelegenen Grundstücke wurden bereits Grundstücksanschlussleitungen vorverlegt. Die für die Parkplatzvergrößerung nicht mehr benötigten Anschlussleitungen sind zurückzubauen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Derzeit versickert das Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen des Plangebietes.

Für die Entwässerung des öffentlichen Parkplatzes sind wasserdurchlässige Materialien vorgesehen. Die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnisfrei (vgl. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 26.06.2019).

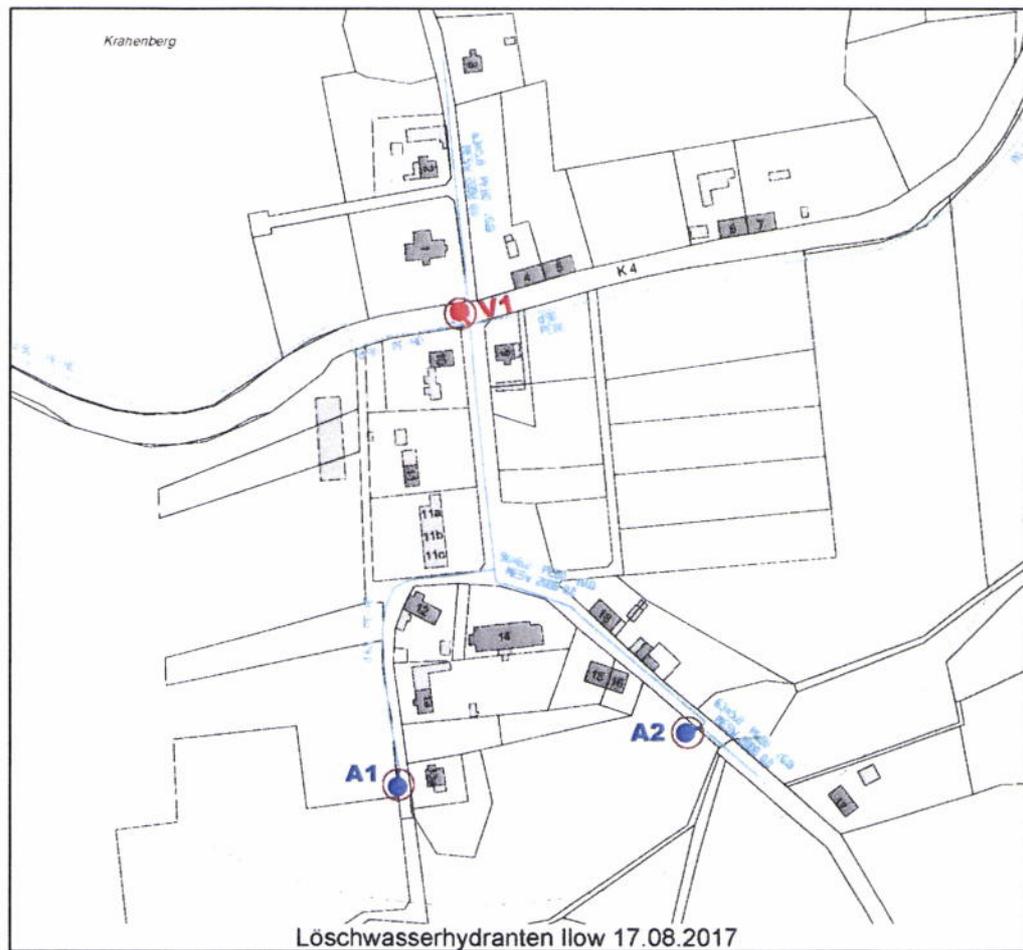
Brandschutz/ Löschwasser

Die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung sind durch die Gemeinde zu beachten und zu erfüllen. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines

Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/ Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Für die Gemeinde liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen Vertragshydranten als Unterflurhydrant mit einer Leistung von 24 m³/h, darüber hinaus werden noch 2 weitere Unterflurhydranten bekannt gegeben. Das Amt Neuburg hat für die Gemeinde Neuburg hierzu abschließend mit E-Mail vom 08.10.2019 klargestellt: „Der OT Ilow ist mit geringer Brandlast eingestuft (24m³/h) und somit sind die 48m³/2 h über den Vertragshydranten V1 gesichert.“

Die über den Grundschatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Ident.-Nr.	FFW-Nr.	Rechtswert	Hochwert	Bezeichnung	Ort	Adresse	Einleitung [m ³ /h]	mögliche Menge [m ³]	Benutzdruck [bar]	Ruhedruck [bar]	Kontrolle
45-1080	V1	33279081.800	5984494.965	UNTERFLURHYDRANT	Ilow	Ilow Nr. 10	24	37	1,5	4,9	25.04.2017
45-1069	A1	33279045.563	5984264.975	UNTERFLURHYDRANT	Ilow	Ilow Nr. 13a	-	-	-	5,0	25.04.2017
45-N002	A2	33279200.165	5984287.467	UNTERFLURHYDRANT	Ilow	Ilow, APW	-	-	-	5,0	25.04.2017

Abb. 3: Darstellung der Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung, Quelle: Amt Neuburg

Energieversorgung

Die Energieversorgung der Gemeinde Neuburg erfolgt durch die E.DIS Netz GmbH. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planunterlagen als vermutlicher Verlauf übernommen. Im Änderungsbereich (Teilbereich 1) wurden entsprechend den überreichten Lageplänen keine Freileitungen dargestellt. Vorhandene Freileitungen sind auch außerhalb dieses Planverfahrens grundsätzlich zu berücksichtigen.

6. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes lassen sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde ableiten. Die klarstellenden Regelungen zu den Ferienwohnungen schaffen im Plangeltungsbereich Rechtsklarheit.

Die übrigen Änderungen im Teilbereich 1 beinhalten eine Anpassung und Klarstellung von bereits getroffenen Festsetzungen. Es lassen sich dadurch ebenfalls keine städtebaulichen Auswirkungen ableiten.

Im Teilbereich 1 der 1. Änderung wird die öffentliche Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr erweitert und neu geordnet. Die teilversiegelte Fläche wird derzeit bereits zum Abstellen von PKW genutzt. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Erhebliche Auswirkungen auf die Lärmsituation sind nicht zu erwarten. Von dem Parkplatz, der im Wesentlichen nur einem Tagbetrieb unterliegt ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Sofern der Parkplatz im Rahmen von Veranstaltungen des Klanghauses Ilow mitgenutzt wird, gelten hierfür die Auflagen aus der Baugenehmigung, vom 06.12.2016 Az. 52011-15-04, zur Sicherung der angrenzenden Wohnbebauung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung im verbleibenden Teilgebiet WA 3 nicht verändert. Die Gemeinde Neuburg hat eine überschlägige Eingriffsbilanz mit den Veränderungen durch Rücknahme von Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA3 und der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz durchgeführt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht.

Die Flächen sind anthropogen beeinflusst; im bereits bebauten Innenbereich ist mit siedlungstypischen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt.

Potentielle Lebensräume stellen eine straßenbegleitende Verkehrsfläche (Parkplatz) im Süden des Plangeltungsbereiches sowie eine umzäunte, mit Baumaterial bestandene Lagerfläche im Norden des Geltungsbereiches und die Hausgärten der bebauten Grundstücke außerhalb des Änderungsbereiches (Teilbereich 1) dar. Es ist mit Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. Auch in der Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. In ca. 13 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Insel Walfisch“ (Nr. 140) und in ca. 8,5 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hellbachtal“ (L 78). In etwa 2,5 km vom Plangebiet entfernt liegt das Flächennaturdenkmal „Garvensdorfer Moor“. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Neuburg nicht vorhanden. Es befindet sich kein Rastgebiet innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend. In ca. 1,2 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich angrenzend an die Ortschaft Hageböck ein Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen, mittlere bis hohe Bedeutung).

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf die eventuell betroffenen Arten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Die vorhandenen und geschützten Einzelbäume im südlichen Bereich des Plangebietes wurden zum Erhalt festgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt als sogenannte Dorfrandbegrünung an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Neugestaltung der linearen Struktur dient als Pufferwirkung für die anthropogene Nutzung gegenüber der Offenlandschaft und verhindert für den südlichen Bereich des Plangebietes ein Parken außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen. Der Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die vorliegende Planänderung insgesamt nicht erwartet.

Boden- und Klimaschutz

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert. Es wird keine Neuversiegelung oder zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen begründet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Teilbereich 1 verkleinert sich die Baufläche des allgemeinen Wohngebietes zugunsten von Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für einen öffentlichen Parkplatz. Diese Flächen, die für die Parkplatznutzung zur Verfügung stehen, sind im Wesentlichen bereits als teilversiegelte Flächen im Bestand vorhanden und zu werten. Die Gemeinde Neuburg hat eine überschlägige Eingriffsbilanz mit den Veränderungen durch Rücknahme von Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes Teilgebiet WA3 und der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz durchgeführt. Es wurde der Nachweis erbracht, dass kein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht. Es handelt sich um einen bereits überplanten Bereich im Ortsteil Ilow.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Weiterhin sollen entlang der östlichen Plangebietsgrenze Baum- und Strauchanpflanzungen vorgenommen werden, die sich positiv auf das Klima auswirken werden. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ilow und grenzt unmittelbar an bereits vorhandene Bebauung an. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des südlich gelegenen Freiraums mit hoher Bewertung und des nördlich gelegenen Freiraums mit mittlerer Bewertung.

Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Züsower Forst und Umgebung“ mit sehr hoher Bewertung.

Die Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an der bereits vorhandenen Bebauung. Auswirkungen auf den Landschaftsbildraum werden durch die bereits vorhandene Nutzung der Parkplatzfläche als unerheblich eingeschätzt. Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden durch anzupflanzende Gehölzstrukturen entlang der östlichen Plangeltungsgrenze gemindert.

7. Flächenbilanz

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung beträgt ca. 5.458 m². Daraus ergibt sich folgende Flächenverteilung für den Änderungsbereich, Teilbereich 1:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA	3.224,9	3.224,9
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (ö Parkplatz)	2.232,3	
▪ davon Fläche für Trafo	6,0	2.232,3
Flächen zum Anpflanzen		
▪ auf Baugebietsfläche WA	336,0	
▪ auf Verkehrsfläche ö Parkplatz	176,0	
Gesamtfläche des Plangebietes		5.457,2

8. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

8.1 **Bau- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale bekannt.

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der

Erdarbeit Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz MV (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

8.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

8.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 26.06.2019 werden nachfolgende Hinweise in der Begründung ergänzt.

Bodenaushub

Bei Bodenabfuhr besteht für den Änderungsbereich (Teilbereich 1) abfallrechtliche Deklarationspflicht nach LAGA M20 TR Boden 2004, da der Boden insgesamt als anthropogen beeinflusst beschrieben wird. Die Probenahme erfolgt nach LAGA PN98. Mindestuntersuchungsparameter für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht sind Tabelle II.1.2-1 der LAGA M20 TR Boden 2004 zu entnehmen. Eluatuntersuchungen erfolgen bei Feststoffbelastungen >Z0. Zu beachten sind außerdem bereichsweise mögliche spezielle Belastungen als ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort.

Ergeben abfallrechtliche Untersuchungen eine Einstufung von Bodenmaterial >/= Z1.2 nach LAGA TR Boden 2004 sollte die Untere Bodenschutzbehörde hinzugezogen werden, um frühzeitig zu klären, ob und welche weiteren Untersuchungen oder Maßnahmen angebracht sind, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Abfällen aus Beton, Ziegel, Fliesen, Glas, Metallen, Hölzern nach Belastungen getrennt, Kunststoffen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe der Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017 (GewAbfV) zu sichern. Insbesondere Glas, Dämmmaterial, Bitumengemische, Papier und Pappe sowie Baustoffe auf Gips-basis sind getrennt zu entsorgen, da deren Anteil an Gemischen die Aufbereitung regelmäßig beeinträchtigt.

Gefährliche Abfälle sind jeweils getrennt zu halten. Aushubmaterial mit mehr als 10 % Fremddanteilen wie Bauschutt ist i.d.R. nicht als Boden verwertbar, sondern einer Wiederaufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

8.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die

Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

8.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der E.DIS Netz GmbH 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. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

8.6 Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 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. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, sodass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 26.06.2019 aufgrund der nur marginalen Änderungen der 1. Änderung des

Bebauungsplanes einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Rahmen des behördlichen Ermessens nicht gefordert.

8.7 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Im Plangeltungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

