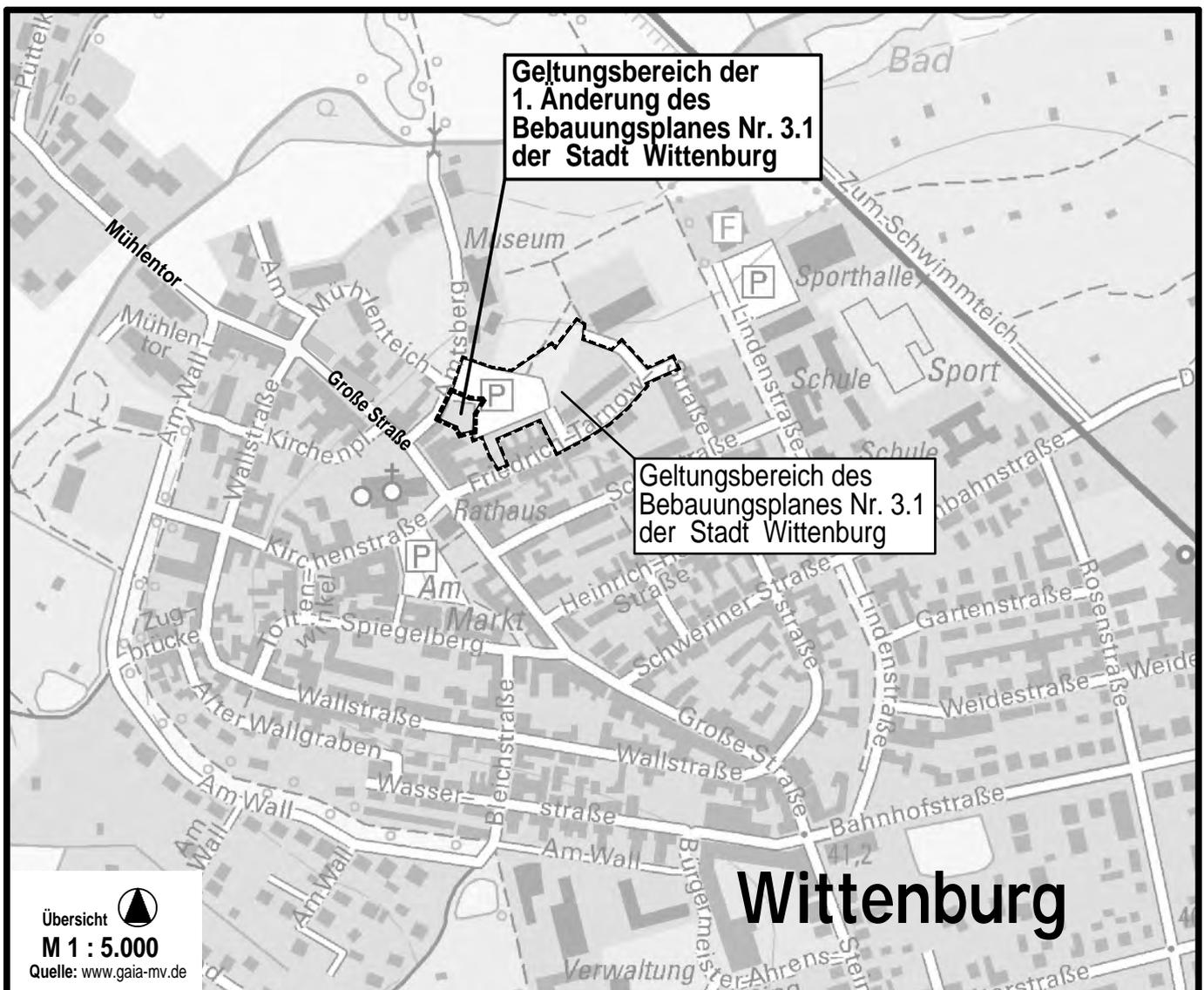


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.1 DER STADT WITTENBURG FÜR DAS GEBIET "AM AMTSBERG" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. Dezember 2017

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenberg „Am Amtsberg“ Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Wittenburg	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3	Vorgaben der übergeordneten Landschaftsplanung	8
4.4	Flächennutzungsplan	8
4.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	8
5.	Wahl des Planverfahrens	8
6.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6.2	Naturräumlicher Bestand	10
7.	Planungsziele	10
7.1	Planungsziel	10
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise	12
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
8.5	Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze	12
8.6	Nebenanlagen	13
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	13
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13

10.	Grünordnung	14
11.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
12.	Immissions- und Klimaschutz	14
13.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	15
14.	Verkehrliche Erschließung	16
15.	Ver- und Entsorgung	16
15.1	Wasserversorgung	16
15.2	Abwasserbeseitigung	16
15.3	Oberflächenwasserbeseitigung	16
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	16
15.5	Energieversorgung	16
15.6	Gasversorgung	16
15.7	Telekommunikation	17
15.8	Abfallentsorgung	17
16.	Flächenbilanz	17
17.	Auswirkungen der Planung	17
18.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
18.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	17
18.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	18
18.3	Bodenschutz	18
18.4	Munitionsfunde	18
TEIL 2	Ausfertigung	19
1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Wittenburg

Die Stadt Wittenburg liegt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns, im Landkreis Ludwigslust-Parchim, ca. 33 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 60 km von der Kreisstadt Parchim entfernt, direkt an der Autobahn A 24 Hamburg-Berlin. Durch die Lage zwischen diesen beiden Metropolräumen verfügt die Stadt über eine sehr gute regionale Verkehrsgunst. Mit der Erschließung und der nahezu abgeschlossenen Besiedlung der Industrie- und Gewerbegebiete wurden bereits positive Effekte hinsichtlich der ökonomischen Entwicklung im Raum Wittenburg erzielt. Hinsichtlich der Bedeutung als Gewerbestandort ist von einer insgesamt positiven Ausgangssituation auszugehen. Die bisherige Entwicklung des Einzelhandels soll insbesondere an den vorhandenen Standorten gefestigt und fortgeführt werden, um Arbeitsplätze sowie das vom Handel ausgehende Angebot sichern zu können. Die vorhandenen Standorte haben sich etabliert und sollen leistungsfähiger ausgestaltet werden. Es ist das Ziel der Stadt Wittenburg, die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort weiterhin zu stärken und zu entwickeln. Zur Bedarfsabdeckung an Wohnraum ist die Bereitstellung von Wohnungen bzw. Grundstücken für die Wohnbebauung erforderlich, da derzeit keine verfügbaren Grundstücke für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Verfügung stehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 ist ein unbebautes Grundstück vorhanden, das für die Neubebauung vorbereitet werden kann und den beabsichtigten Zielen entspricht.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg wurde am 13. Dezember 2017 für das Verfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Für den Geltungsbereich ist die örtliche Situation nach Herstellung des Parkplatzes zu berücksichtigen und der Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 nimmt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg für das Gebiet „Am Amtsberg“ ein. Der Geltungsbereich befindet sich im südwestlichen Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1.

Der Geltungsbereich berührt die Flurstücke 44/7, 44/12, 44/9, 44/10. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden und Osten: durch Flächen des Parkplatzes „Am Amtsberg“,

im Süden: durch rückwärtige Grundstücksteile der Grundstücke Große Straße 62 und Große Straße 60,
im Westen: durch die Straße „Am Amtsberg“.

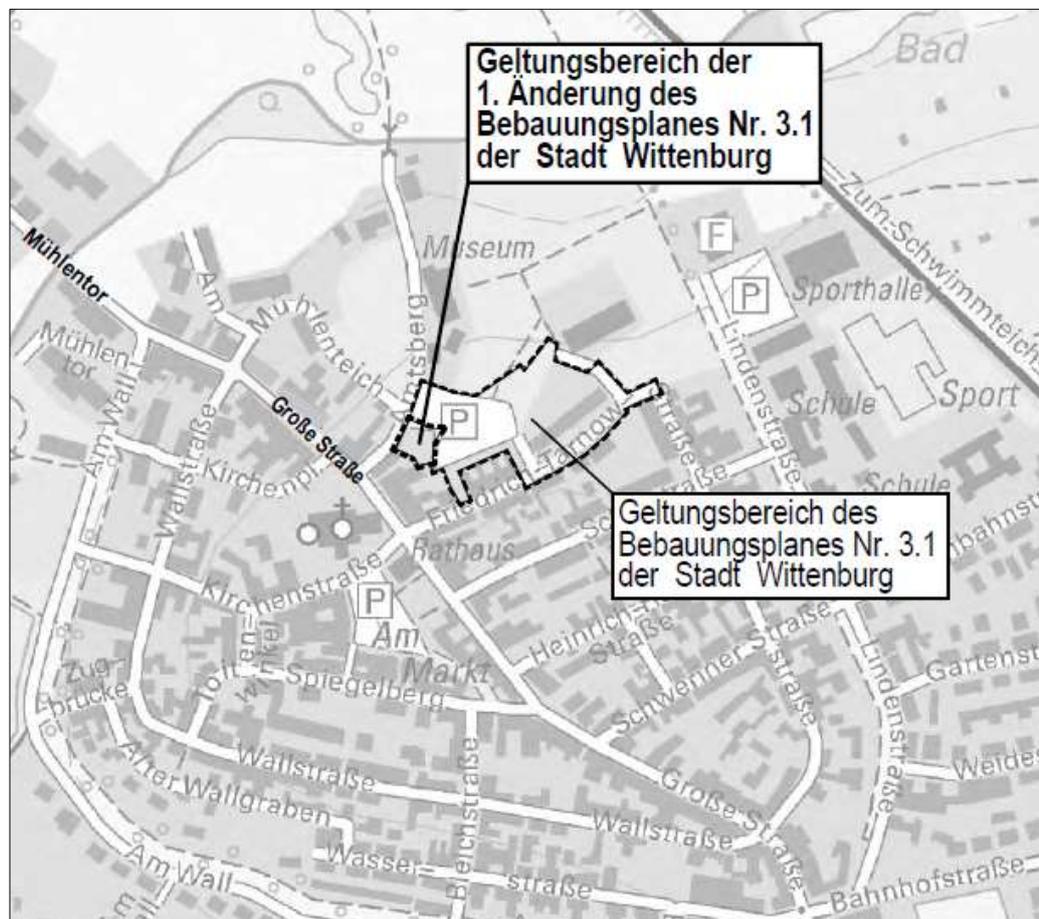


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient die ALK, die durch die Stadt Wittenburg zur Verfügung gestellt wurde. Die ALK wird durch einen Lage- und Höhenplan eines ÖBVI mit dem Lagebezug ETRS 89 und dem Höhenbezug DHHN 92 ergänzt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg „Am Amtsberg“ besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1842)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 432,432)
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr. 15, S. 862)

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der B-Plan Nr. 3.1 musste aufgestellt werden, um Planungsrecht für den Bau des Parkplatzes am Amtsberg zu schaffen. Gleichzeitig wurde die Grundstücksneuordnung im Bereich des Wohnblocks Friedrich-Tarnow-Straße 11, 13, 15 (WA 1) und die Ausweisung eines Baufeldes zur Herstellung der historischen baulichen Strukturen im Bereich der Straße am Amtsberg (WA 2) geregelt. Das Planverfahren wurde 2001/ 2002 durchgeführt, der B-Plan Nr. 3.1 ist seit dem 30.06.2006 rechtskräftig.

Während der Baumaßnahme zur Errichtung des Parkplatzes wurde festgestellt, dass aufgrund der bestehenden Baumreihe am Amtsberg die Lage der Zufahrt zum Parkplatz verschoben und damit auch die Anordnung der Parkplätze geändert werden musste.

Die erforderlichen Flächen wurden nach Fertigstellung des Parkplatzes aus der ausgewiesenen Baufläche (Flurstück 44/2) herausgemessen. Dadurch wurde die Fläche des Baugrundstücks durch die Flurstücke 44/7 (38 qm) und 44/10 (109 qm) verringert. Das Flurstück 44/9 (37 qm), das innerhalb der Stützmauer liegt, wurde für den Parkplatz nicht mehr benötigt und dem Baugrundstück zugeordnet.

Die Größe des Baugrundstücks wurde damit jedoch von 526 qm auf 416 qm verringert.

Die Änderungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für den B-Plan Nr. 3.1 hätte aufgrund der geänderten Grundstückssituation ein Änderungsverfahren durchgeführt werden können. Betroffen von der Änderung wären aber nur das Baufeld WA 2 am Amtsberg und die angrenzenden Teile des Parkplatzes. Da das Ziel der Herstellung der historischen baulichen Strukturen (geschlossene Bauweise) für das Einzelvorhaben im Baufeld WA 2 auch durch die Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erreicht werden könnte, wurde durch die Verwaltung auf das Änderungsverfahren für den B-Plan verzichtet.

Das im Bereich des Baufeldes WA 2 liegende Baugrundstück wurde im Oktober 2016 mit der Auflage veräußert, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig zu bebauen.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses wurde Anfang 2017 beim Landkreis Ludwigslust-Parchim eingereicht. Für den eingereichten Bauantrag wurde durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim nun eine Ablehnung des Bauantrages in Aussicht gestellt.

Der Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze und der festgesetzten Firstrichtung wird durch den Landkreis nicht stattgegeben, obwohl es sich bei dem Vorhaben um einen „Einzelfall“ handelt.

Durch den Bauherren wurden, auf Grund der in Aussicht gestellten Ablehnung des Bauantrages, Entwurfsunterlagen für die Errichtung eines Einfamilienhauses, das den Festsetzungen des B-Planes entspricht, vorgelegt. Dabei ist festzustellen, dass das Zweifamilienhaus an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden soll und auch den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entspricht.

Das Einfamilienhaus, das den Festsetzungen des B-Planes Nr. 3.1 entspricht, soll nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden (ist leicht zurückgesetzt) und entspricht nicht den Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Im Ergebnis der Beurteilung ist festzustellen, dass sich das Zweifamilienhaus besser in das Gebiet einfügt und die Ziele der Sanierung erfüllt werden.

Um den bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtigen Parkplatz und auch die Verkleinerung des Baufeldes WA 2 ordnungsgemäß im B-Plan darzustellen, sollen der Bereich des Baufeldes WA 2 und die daran angrenzenden Teile des Parkplatzes mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 überplant werden.

Die getroffenen Festsetzungen für das Baufeld WA 2 sollen entfallen. Dafür soll festgesetzt werden, dass für das verkleinerte Baufeld WA 2 die Festsetzungen der jeweils gültigen Gestaltungssatzung der Stadt Wittenburg gelten. Des Weiteren soll festgesetzt werden, dass die Bebauung an der öffentlichen Straßenfläche erfolgen muss, damit die historischen baulichen Strukturen wieder hergestellt werden. Der Parkplatz soll nur noch als Parkplatzfläche ohne Detaillierung dargestellt werden.

Das Planverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3.1 kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadt Wittenburg werden u.a. folgende Ziele und Aussagen getroffen:

- Die Stadt Wittenburg wird dem Mittelzentrum Hagenow im Bereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet.
- Die Stadt Wittenburg liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus sowie in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Flächen im Osten der Stadt befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Die Stadt Wittenburg liegt an der Bundesstraße BAB 24, die als großräumiges Straßennetz aufgenommen ist.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Stadt Wittenburg werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom 30. August 2011 beurteilt:

- Die Stadt Wittenburg ist als Grundzentrum dargestellt. "Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden." (3.2.2. Punkt 2)
- Wittenburg befindet sich im Bereich des Mittelzentrums Hagenow.
- Zum Nahbereich Wittenburg gehören neben der Stadt selbst Körchow, Lehßen und Wittendörp.
- Die Stadt Wittenburg wird den bedeutsamen Entwicklungsstandorten Gewerbe und Industrie zugeordnet. "Weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 4.1 insbesondere in den zentralen Orten erfolgen." (4.3.1 Punkt 2)
- Die Stadt Wittenburg liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. "In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden." (3.1.3 Punkt 3)
- Die Stadt Wittenburg liegt im Bereich eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. „In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerter Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.“ (3.1.4 Punkt 1)
- Die Stadt Wittenburg ist an das überregionale Schienennetz angebunden.
- Durch die Stadt Wittenburg verläuft eine regional bedeutsame Radroute. "Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden." (3.1.3 Punkt 9)
- Die Stadt Wittenburg ist an Trassen des großräumigen, regionalen und bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes angebunden.

- Südlich der Stadt Wittenburg verläuft ein Infrastrukturkorridor. „Die ehemals für den Transrapid vorbereitete Trasse soll weiterhin freigehalten werden, um die Potenziale, die von einer solchen Verbindung von Metropolen (Hamburg/Berlin-Brandenburg) für die Region erwartet werden, zu sichern.“ (6.4.2 Punkt 8).

4.3 Vorgaben der übergeordneten Landschaftsplanung

Da es sich um einen integrierten Standort innerhalb eines bereits rechtskräftigen Planes handelt, wird auf Ausführungen zu diesen Grundlagen verzichtet. Dies ist für die Planerstellung nicht erforderlich. Es ergeben sich keine Anforderungen an die Planung.

Im wirksamen Landschaftsplan sind entsprechende Ziele dargestellt.

4.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittenburg sind die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 als Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und des Gesamtkonzeptes der Stadt Wittenburg sind beachtet.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V oder nach § 19 NatSchAG M-V sind im Planbereich nicht vorhanden.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Stadtvertretung der Stadt Wittenburg hat am 13. Dezember 2017 den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Am Amtsberg“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung durch. Die Stadt Wittenburg beabsichtigt lediglich die Änderung eines Grundstücks, das bereits im Bebauungsplan Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg enthalten ist, unter Berücksichtigung der örtlichen Situation anzupassen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg. Der Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein gesonderter Nachweis für die Anwendung des Verfahrens ist nicht erforderlich, weil es sich um ein Restgrundstück handelt, das nur den tatsächlichen und realen örtlichen Gegebenheiten angepasst wird. Die Art der Nutzung ändert sich nicht. Der Bebauungsplan betrifft ein Baugrundstück. Eingriffe sind für den Bereich nicht zu beurteilen. Weitergehende und kumulierende Bebauungspläne sind nicht zu beachten. Artenschutzrechtliche Anforderungen ergeben sich auf dem Baugrundstück nicht. Geschützte Biotope und Einzelbäume sind nicht zu beachten. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. diese sind vernachlässigbar, weil es sich um eine anthropogen vorbelastete Flächen handelt. Hinsichtlich des Erholungswertes werden sich keine Auswirkungen durch die Inanspruchnahme des Grundstückes

ergeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch die Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert. Eine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung und Beeinträchtigung im Zusammenhang mit der Bebauung ist nicht zu erwarten. Durch die Nutzung des Parkplatzes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Wohnbebauung. Die Situation, die planungsrechtlich bereits im Bebauungsplan Nr. 3.1 geregelt ist, ändert sich nicht. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Das Grundstück liegt im Bereich des Bodendenkmals der Stadt Wittenburg. Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu verzeichnen.

Zusammenfassung:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird auch unter Bezug auf Verfahren der Innenentwicklung nach 13a BauGB hiermit klargestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen als überwiegend anthropogen geprägt und als Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 sind in der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes überwiegend ein Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung, Grünflächen zum Anpflanzen und untergeordnet Parkplatzflächen festgesetzt. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gebiet der 1. Änderung befindet sich innerhalb bebauter Umgebung und ist selbst bebaut. Auf der Fläche des Plangebietes sind keine erhaltenswerten oder schützenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden. Planungsvorgaben aus naturschutzrechtlicher Sicht sind nicht in der Örtlichkeit vorgegeben.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Baugrundstückes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der veränderten Umgebungssituation. Die veränderte Zufahrt zum Parkplatz unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und Feinabstimmungen im Zuge von technischen Planungen führten zu einer Änderung des Planzuschnittes. Unter dem Gliederungspunkt Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind hier entsprechende Darlegungen getroffen worden.

Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist weiterhin vorgesehen. In den Randbereichen nach Osten und nach Norden werden Parkplatzflächen unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation festgesetzt. Damit wird die heutige Situation entsprechend beachtet. Es wird das allgemeine Wohngebiet der tatsächlichen Liegenschaftssituation angepasst. Auf Festsetzungen zur Firstrichtung wird verzichtet. Auf Festsetzungen zu Anpflanzgeboten am Rand des Grundstücks wird verzichtet. Dies ist in der örtlichen Situation nicht zwingend erforderlich. Die textlichen Festsetzungen werden unter dem Gesichtspunkt der heutigen Anforderungen überprüft und angepasst.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungsmethodik für planungsrechtliche Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg orientiert sich maßgeblich an den bisher vorliegenden Festsetzungen für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1.

Die Festsetzungen werden im Wesentlichen übernommen. Auf die einzelnen Festsetzungen wird im nachfolgenden Bezug genommen.

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen“.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt identisch wird auch hinsichtlich des Ausschlusses von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen aufrechterhalten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

„Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe(FH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche (Straße oder Parkplatz) in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,40 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen“.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird anstelle der bisherigen Festsetzung in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1 zur Höhenlage eine andersartige Festsetzung getroffen. Die bisherige Festsetzung lautet:

„Als Bezugspunkt für die Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen“.

Anstelle der bisherigen Festsetzung wird gemäß dem Stand der heutigen Festsetzungsmethodik eine Aussage zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Es wird auch die Höhenlage auf dem Grundstück und die Bezugnahme definiert. Auf die konkrete Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird in diesem Fall verzichtet, weil die Umgebungssituation den Standort hinreichend prägt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zweigeschossigkeit wird hinreichend Vorgabe getroffen. Nach bisherigem Kenntnisstand und Zielsetzungen wird das Gebäude eine Traufhöhe von etwa 4,00 m und eine Firsthöhe von etwa 9,00 m aufweisen. Um hier Flexibilität und Gestaltungsspielraum bzw. Planungsspielraum in der ansonsten vorgeprägten Altstadtlage zu bewahren, wird auf eine konkrete Festsetzung verzichtet.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

„In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist zur südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 44/4 Große Straße 62 die abweichende Bauweise mit einer Unterschreitung der Abstandsflächen zulässig, sofern die bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt sind“.

Für das Grundstück ist in der bisher rechtskräftigen Satzung die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufrechterhalten.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg werden umgrenzt durch Baulinien an die herangebaut werden muss und Baugrenzen, die den äußeren Rahmen darstellen.

8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

„Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie, die der Anbindung an die öffentliche Straße dienen kann, aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

Offene Stellplätze sind nur in einem Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig“.

In der bisher rechtskräftigen Satzung ist folgende Festsetzung enthalten, die sichert, dass Garagen, überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Die Festsetzung lautete bisher:

„Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Nebenanlagen für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen zulässig“.

Nunmehr handelt es sich um ein überbaubares Grundstück. Die Vorgabe für den Hauptbaukörper ist konkret festgesetzt. An der Straße „Amt Amtsberg“ ist durch die Baulinie gesichert, dass hier ein Heranrücken bis an die Straße „Am Amtsberg“ notwendig ist. Ansonsten werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen umgrenzt, in denen die Hauptgebäude entstehen dürfen. Für Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze werden abweichende Regelungen zur bisher rechtskräftigen Satzung getroffen. Diese sollen zulassen, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte und offene Stellplätze zulässig sind. Sie dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten und müssen jeweils einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

8.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

„Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Nebenanlagen zur Einhausung und Einfriedung vom Müllbehältern“.

Innerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ist geregelt, dass Nebenanlagen nicht zulässig sind, ausgenommen sind lediglich Nebenanlagen für Einhausung von Müllbehältern. Die Festsetzung lautete bisher:

„Innerhalb der Baugebiete des Plangebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind lediglich Nebenanlagen zur Einhausung von Müllbehältern“.

Zukünftig werden Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen und überbaubaren Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt sind, sind Nebenanlagen nur für die Einhausung von Müllbehältern zulässig.

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf eine Festsetzung diesbezüglich kann in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 verzichtet werden. Die ursprünglich festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan betrafen einen anderen Bereich.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Auf umfassende gestalterische Festsetzungen kann im Plangebiet verzichtet werden. In der bisherigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1 sind Festsetzungen zu Einfriedungen, Abfallbehältern, Gestaltung von Verkehrsanlagen und Wegen sowie zu Werbeanlagen und Hinweistafeln enthalten.

In der rechtskräftigen Satzung zur Begründung der Planungsabsichten und Ziele ist bereits ausgeführt, dass sich die Gebäude im WA2-Gebiet an die vorhandene Gestaltung in der Umgebung anpassen müssen. Für diesen Bereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Wittenburg, Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 LBauO M-V mit Stand vom 24. September 2003, die rechtskräftig seit dem 7. Februar 2004 ist.

In der Satzung sind die Belange maßgeblich geregelt. Weitergehende Anforderungen an Einfriedungen oder Werbeanlagen werden nicht getroffen. Für Einfriedungen sind die Vorgaben unter § 13 Außentreppen und Einfriedungen der Gestaltungssatzung enthalten.

Für Werbeanlagen sind die Anforderungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Wittenburg für den Bereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ zu beachten.

Für Flächenbefestigungen gilt § 14 der Gestaltungssatzung der Stadt Wittenburg.

Für Abfallbehälter wird darüber hinaus empfohlen, diese einzufrieden und den direkten Einblick vom öffentlichen Raum auszuschließen.

**10. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1 war es erforderlich Festsetzungen zur Anpflanzung und für Bindungen von Bepflanzungen zu berücksichtigen. Aufgrund des grundstücksbezogenen Änderungsbereiches kann darauf verzichtet werden und wird als entbehrlich angesehen. Deshalb werden keine Festsetzungen zur Grüngestaltung getroffen. Es handelt sich um die Gestaltung eines privaten Grundstücks. Der Gestaltungsrahmen soll hier dem privaten Antragsteller offen sein.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten führen könnten, sind nach örtlicher Inaugenscheinnahme nicht festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Zeiträume für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss wird das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen.

12. Immissions- und Klimaschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenberg „Am Amtsberg“ werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung begründet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen. Aus der Umgebungssituation ergeben sich die Prüfungen in Bezug auf die Nutzung des Parkplatzes. Für die Stadt Wittenburg handelt es sich um eine konsequente Fortführung der Bebauung, die auch in der örtlichen Situation bereits straßenumsäumend in der Großen Straße, in der Friedrich-Tarnow-Straße und am Amtsberg vorhanden ist. Es ergeben sich bisher keine Anhaltspunkte, dass sich Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Parkplatzes auf Wohnbebauungen ergeben. Somit erübrigen sich aus Sicht der Stadt Wittenburg weitergehende Untersuchungen. Dem Bauherrn wird empfohlen, in Bezug auf Beleuchtungen in der Nacht eine Einfriedung zum Rand des Grundstückes vorzusehen. Die Einfriedung ist zum Teil durch Mauerelemente auf dem Parkplatz und durch Gehölze bestehend aus Bäumen und Sträuchern gegeben.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist hinsichtlich der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenberg „Am Amtsberg“ nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aus Sicht der Stadt Wittenberg zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden und somit ergibt sich dadurch keine Beeinträchtigung. Im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit ergeben sich kaum Änderungen. Es erfolgen lediglich Anpassungen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen und aus Sicht der Stadt Wittenberg nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet ist auf den Luftbildern der Plandokumentation zu erkennen. Es kommt zu keinen Eingriffen in den Gehölzbestand.

Natura2000-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren und relevanten Umgebung, so dass Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können. Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Der ökologische Wert wird sich durch die Grüngestaltung auf dem Grundstück eher verbessern. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Die Flächen, für die Wohnbebauung vorgesehen ist, sind bereits anthropogen genutzt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, zumal die planungsrechtliche Regelung bereits erfolgt ist.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand nicht verändern. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Am Amtsberg“ der Stadt Wittenberg ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die städtebauliche Umgebung geprägt. Die beabsichtigte Neubebauung wäre planungsrechtlich möglich, zwar in anderer Form. Es ist eine positive Entwicklung, wenn die Bebauung erfolgt und der Bereich arrondiert wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

14. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in Wittenburg und wird über die Straße „Am Amtsberg“ verkehrlich angebunden. Weitergehende Anforderungen ergeben sich nicht.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Anbindung an vorhandene Leitungssysteme vorgesehen.

15.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung sind zu beachten.

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll durch Grundstücksanbindungen an die Regenwasserkanalisation entsorgt werden.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. Die Anforderungen in Bezug auf den Löschwasserbedarf und die Hydrantenstandorte werden gemäß Stellungnahmeverfahren ergänzt.

15.5 Energieversorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen vorgesehen.

15.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird im Bedarfsfall abgestimmt.

15.7 Telekommunikation

Telekommunikation soll durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden.

15.8 Abfallentsorgung

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

16. Flächenbilanz

Flächennutzung Bestand	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	416,00
Grünfläche	131,00
Parkplatz	13,00
Summe	560,00

Flächennutzung Planung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	417,00
Verkehrsfläche	143,00
Summe	560,00

Das Plangebiet nimmt etwa 560 m² Fläche ein.

17. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Zulässigkeit der Bebauung unter Berücksichtigung der heutigen Grundstücks- und Umgebungssituation vorbereitet. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche und genutzte Umgebung.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet ist eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

18.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

18.3 Bodenschutz

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

18.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenberg „Am Amtsberg“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Wittenburg, den

(Siegel)

Seemann
Bürgermeisterin
der Stadt Wittenburg

2. Arbeitsvermerke

Für den Bereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Stadt Wittenburg gilt die Satzung über die Gestaltung baulichen Anlagen (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 LBauO M-V, Stand 24. September 2003, rechtskräftig seit 7. Februar 2004, die in der Stadt Wittenburg eingesehen werden kann.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Wittenburg durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de