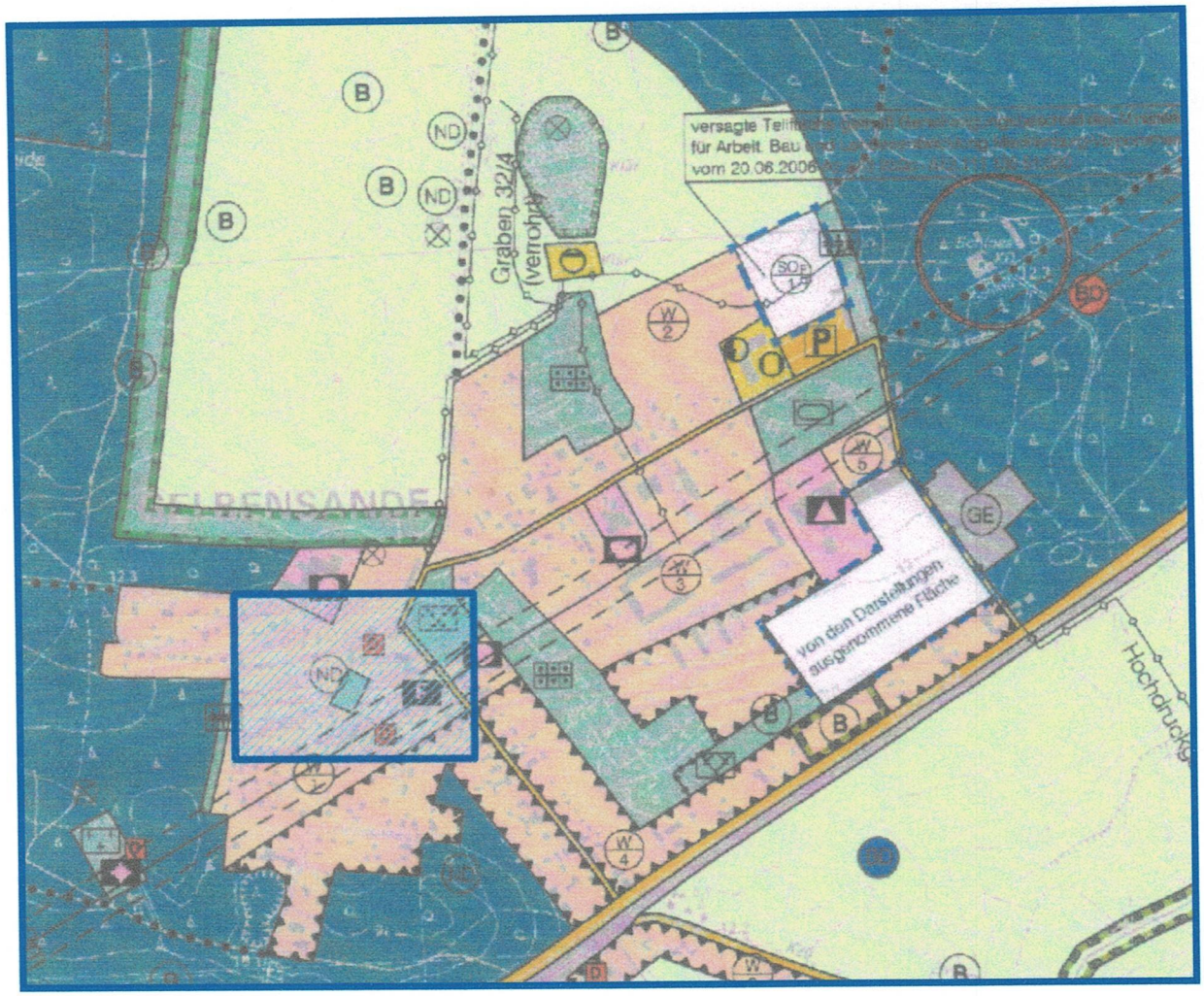


Übersichtsplan

Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gelbensande

Landkreis Bad Doberan

für das Wohngebiet „Holtrand“

südlich des Meiershausstelle Weges und westlich des Lindenweges
betreffend die Fläche westlich des Katenteiches

Gelbensande, 14.08.2008

Koppenhöle
Bürgermeister

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS 3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge 3
1.2 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 3
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf 3

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 4
2.2 Angaben zum Bestand 5
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse 5

3 BISHERIGER PLANUNGSINHALT 5

4 GEÄNDERTE PLANUNGSINHALTE 6
4.1 Art der baulichen Nutzung 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung 7
4.3 Sonstige Nutzungsarten von Flächen 7
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7
4.5 Verkehrserschließung 7
4.6 Technische Infrastruktur 7
4.7 Grünordnung 7
4.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft 7
4.7.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes 8
4.8 Übernahme von Rechtsvorschriften 8
4.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung 8

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 9

6 FLÄCHENBILANZ 10

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 10
7.1 Bodenordnende Maßnahmen 10
7.2 Verträge 10
7.3 Kosten und Finanzierung 10

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 10

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gelbensande für das Wohngebiet „Holtrand" ist westlich des Katenteiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt worden. Die für den Spielplatz festgesetzte Fläche erstreckt sich dabei sowohl auf eine gemeindeeigene Fläche als auch auf eine Fläche, die sich in Privathand befindet. Der Kinderspielplatz ist zwischenzeitlich auf der gemeindeeigenen Fläche realisiert worden. Die private Fläche erstreckt sich über den Spielplatz hinaus zum Teil auch auf das westlich gelegene allgemeine Wohngebiet WA 1.

Nunmehr soll die im WA 1 gelegene Grundstücksfläche mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Technikraum bebaut werden. Das geplante Wohngebäude würde dabei die Baugrenze zur festgesetzten Grünfläche „Spielplatz" um ca. 5 m überschreiten und gleichzeitig ca. 2 m in die festgesetzte Grünfläche „Spielplatz" hineinragen. Da die private Fläche nicht für die Herstellung des Spielplatzes in Anspruch genommen wurde und auch zukünftig eine Vergrößerung des Spielplatzes auf die Privatfläche nicht beabsichtigt ist, soll der Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden.

1.2 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungsfläche befindet sich südlich des Meiershausstelle Weges und westlich des Lindenweges unmittelbar angrenzend an den Katenteich.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:	durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Meiershausstelle Weg/Lindenweg
Im Osten:	durch den Katenteich
Im Süden:	durch den Fußweg zwischen Lindenweg und Kastanienweg
Im Westen:	durch die Bebauung nördlich des Kastanienweges

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat am 11.03.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1 zu ändern. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt und die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen gegeben sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das vereinfachte Verfahren darf nur angewendet werden wenn:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu 1.
Mit der 4. Änderung soll der Bebauungsplan den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden. Die als WA festgesetzte Teilfläche des ehemaligen Spielplatzes unterliegt den gleichen Festsetzungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung wie die übrigen Teilflächen des B-Plangebietes auch. Damit wird bereits sichergestellt, dass über die 4. Änderung Bebauungsplans nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet wird.

zu 2.
Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete befinden sich ca. 1200 m nordwestlich des Plangebietes. (DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide) bzw. 1.500 m nordöstlich des Plangebietes (DE 1740-301 Wald bei Altheide mit Körkwitzer Bach) nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 12 km nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet DE 1942-401 (SPA 08) Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal nach Art. 4 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Nach Nr. 10.3 des Erlasses des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002 kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen. Der Abstand des Plangebietes zu den Natura 2000 Gebieten ist deutlich größer als 300 m. Bei der Planänderung handelt es sich nicht um einen atypischen Planungsfall. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebietendes EU-Vogelschutzgebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden in der Zeit vom 06.05.2008 bis zum 06.06.2008 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zeitgleich nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Am 14.08.2008 hat die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W1) dargestellt. Lediglich die Fläche des östlich angrenzenden Katenteiches ist als Grünfläche dargestellt. Damit ist die 4. Änderung des Bebauungsplans aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche westlich angrenzend an den Katenteich. Im Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt worden. Der Spielplatz ist auf der südlichen Teilfläche bereits realisiert worden, da es sich hierbei um eine gemeindliche Fläche handelt. der Änderungsbereich ist über den Kastanienweg verkehrstechnisch erschlossen. Südlich grenzt ein vorhandenen Fußweg an den Änderungsbereich. Der von Bebauung freizuhaltende 7 m Uferbereich des Katenteiches greift teilweise in den Änderungsbereich ein.

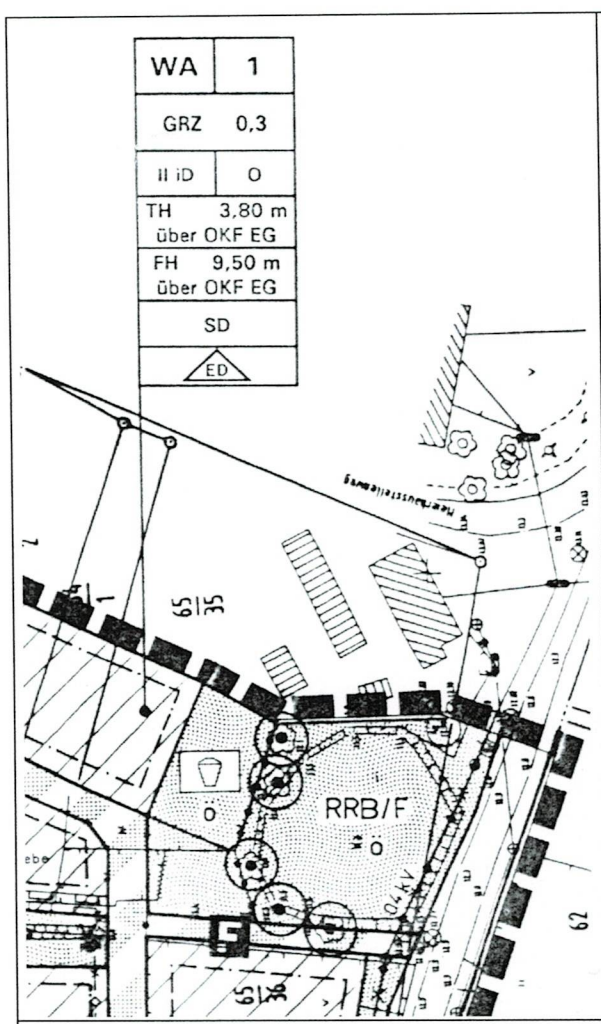
2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte und bereits realisierte öffentliche Spielplatz ist Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flächen befinden sich in Privatbesitz.

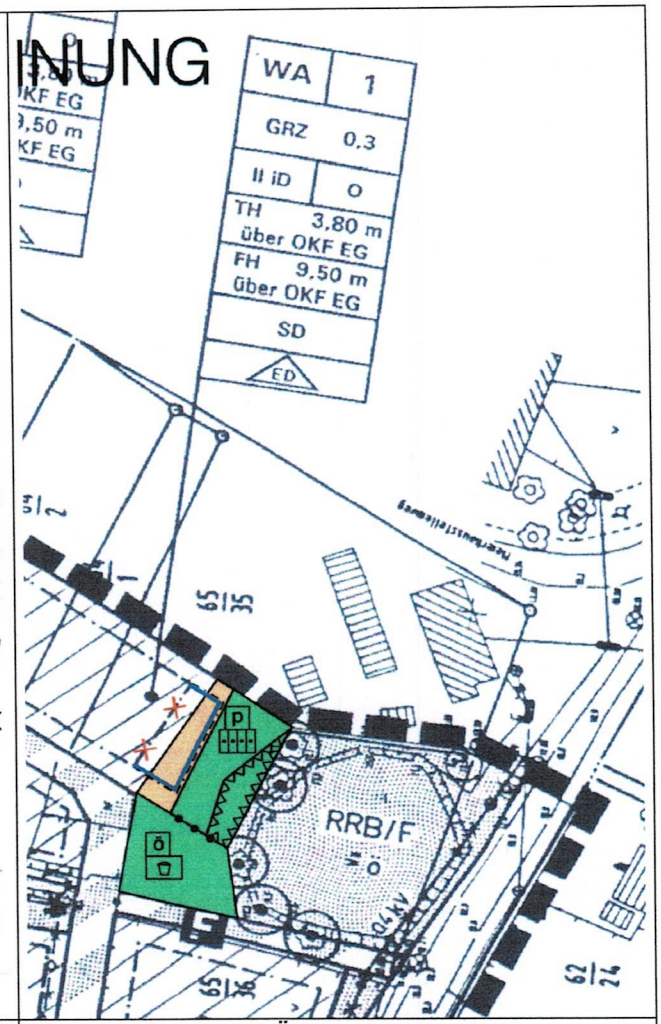
3 BISHERIGER PLANUNGSINHALT

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.

Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftigen Planinhalts:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:



Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplans

4 GEÄNDERTE PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Einbeziehung einer ca. 120 m² großen Teilfläche in das festgesetzte WA 1 gelten die Zulässigkeitsregelungen des WA 1 auch für diese Teilfläche. Danach sind innerhalb des Baugebietes zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Bebauungsplan ausgeschlossen worden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für diese Teilfläche:

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,3
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinnen des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse: II
Das zweite Vollgeschoss ist durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nur im Dachraum zulässig.

Traufhöhe (TH): 3,80 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Firsthöhe (FH): 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

4.3 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Innerhalb der privaten Grünfläche „Gartenland“ ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, nachrichtlich übernommen worden. Es handelt sich hierbei um den Uferbereich des angrenzenden Katenteiches nach § 82 Landeswassergesetz (LWaG M-V). Bauliche Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, Hausgruppen sind unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung erfolgte so, dass noch angemessene und ausreichende individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den Kastanienweg gesichert.

4.6 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet vollständig ausgebaut. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung über den Anschluss und die Benutzung leitungsgebundener Fernwärme in der Gemeinde Gelbensande“.

4.7 Grünordnung

4.7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Eine ca. 120 m² große Teilfläche wird in das festgesetzte Baugebiet WA 1 einbezogen. Die übrigen Teilflächen werden weiterhin als Grünflächen festgesetzt. Bei vollständiger Ausschöpfung der festgesetzten GRZ von 0,3 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 BauNVO kommt es zu einer Versiegelung von ca. 54 m². Wenn man davon ausgeht, dass auch im Bereich von Spielplätzen Flächenbefestigungen vorgenommen und bauliche und sonstige Anlagen errichtet werden, kann nicht von einem zusätzlichen Eingriff ausgegangen werden. Die Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans ist nicht gerechtfertigt.

4.7.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

öffentliche Grünfläche „Spielplatz"
Die gemeindeeigene Fläche ist weiterhin als öffentliche Grünfläche „Spielplatz" festgesetzt worden. Der Spielplatz wurde bereits errichtet.

Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen Spielplatz zu einem Abenteuerspielplatz zu entwickeln da die Wohnruhe dadurch gestört werden könnte. Der Spielplatz ist als Kleinkinderspielplatz konzipiert und soll in der Form auch weitergenutzt werden.

private Grünfläche „Gartenland"
Die zwischen dem WA 1 und dem Katenteich liegende Fläche ist als Grünfläche „Gartenland" im Bebauungsplan festgesetzt worden. Analoge Festsetzungen finden sich westlich des WA 3 und östlich des WA 10 im rechtskräftigen Bebauungsplan. Für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen für die Wohnnutzung ist die Fläche nicht zwingend erforderlich. Außerdem wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und ein Puffer zwischen dem Katenteich und der angrenzenden Bebauung geschaffen.
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Gartenland" befindet sich eine ca. 15 m² große Gartenlaube. Die Gartenlaube ragt ca. 1 m in den 7 m Uferbereich des Katenteiches hinein. Der Uferbereich wurde in den Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich übernommen.
Um eine Weiternutzung und ggf. Erneuerung der Gartenlaube zu ermöglichen ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass auf der privaten Grünfläche „Gartenland", östlich des allgemeinen Wohngebietes WA 1, bauliche Anlagen zulässig sind, die der Nutzungsart „Gartenland" entsprechen. Voraussetzung für eine Erneuerung der Gartenlaube ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zur Unterschreitung des 7 m Uferbereichs.

In die private Grünfläche „Gartenland" hinein ragen die Äste der östlich angrenzenden Kastanien. Die Kastanien sind nach § 36a LNatG M-V geschützt. Nach § 36a Abs. 2 LNatG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Hierauf ist bei der Nutzung der Gartenfläche zu achten.

4.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

4.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis der Landesbauordnung M-V aufgenommen. Durch die Einbeziehung der westlichen Teilfläche in das allgemeine Wohngebiet WA 1 greifen die örtlichen Bauvorschriften auch für die einbezogene Fläche:

- Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke, freiwachsende Strauchpflan zung, Staketenzaun oder Natursteinmauer in einer Höhe von 1 m zulässig.

- In allen Baufeldern wird für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung größergleich 38 Grad festgesetzt. Die Dächer sind mit Dachziegeln/ Dachpfannen in roter oder schwarzer Farbe zu decken.

- Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung im Bebauungsplan ist der Schnittpunkt der Außen fläche der Außenwand mit der Dachhaut.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Nutzung des öffentlichen Kinderspielplatzes
Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen Spielplatz zu einem Abenteuerspielplatz zu entwickeln. Der Spielplatz ist als Kleinkinderspielplatz konzipiert und soll in der Form auch weitergenutzt werden. Lärm von Kinderspielplätzen, die die Wohnnutzung im Gebiet ergänzen ist i.d.R. zu tolerieren. Das gilt nicht für Abenteuerspielplätzen, da Kinder aus einer größeren Umgebung angezogen werden. Das bedürfte, aufgrund der umgebenden Wohnnutzung, umfangreicher Regelungen zur zeitlichen Nutzung. Hinzu kommt, dass die Größe der Fläche von 270 m² als Abenteuerspielplatz nicht geeignet ist. Die durch die Änderung des Bebauungsplans wegfallende Spielplatzfläche befindet sich in Privathand und entzieht sich somit der Zugriffsmöglichkeit durch die Gemeinde.

Bauliche Anlage innerhalb der privaten Grünfläche „Gartenland"
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Gartenland" befindet sich eine ca. 15 m² große Gartenlaube. Die Gartenlaube ragt ca. 1 m in den 7 m Uferbereich des Katenteiches hinein. Der Uferbereich wurde in den Bebauungsplan als von Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich übernommen.
Um eine Weiternutzung und ggf. Erneuerung der Gartenlaube zu ermöglichen ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass auf der privaten Grünfläche „Gartenland", östlich des allgemeinen Wohngebietes WA 1, bauliche Anlagen zulässig sind, die der Nutzungsart „Gartenland" entsprechen. Voraussetzung für eine Erneuerung der Gartenlaube ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zur Unterschreitung des 7 m Uferbereichs.

gesetzlicher Baumschutz
Die untere Naturschutzbehörde regt an, eine von Bebauung freizuhaltende Fläche westlich des Katenteiches festzusetzen, um eine Bebauung im Kronentraufbereich der angrenzenden Kastanien zu verhindern.

Die nach § 26a LNatG geschützten Bäume stehen auf dem angrenzenden öffentlichen Grundstück des Katenteiches. Sie sind im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Nach § 36a Abs. 2 LNatG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Im Gegensatz zum nachrichtlich übernommenen Uferbereich der nach § 81 Abs. 1 LWaG 7 m beträgt, ist im Landesnaturschutzgesetz für geschützte Bäume kein Schutzbereich festgelegt. Um jedoch auf den gesetzlichen Baumschutz aufmerksam zu machen, wird in der Begründung ein entsprechender Hinweis ergänzt.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
WA 1 (Teilfläche)	120	0,2
öff. Grünflächen (Spielplatz)	270	0,4
priv. Grünfläche (Gartenland)	277	0,4
Geltungsbereich B-Plan gesamt	61.700	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche des festgesetzten öffentlichen Spielplatzes befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde, die übrigen Flächen sind in privater Hand.

7.2 Verträge

Verträge zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Neue Erschließungsanlagen werden nicht hergestellt. Folgekosten sind nicht zu erwarten.

7.3 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Planumsetzung fallen keine Kosten für die Gemeinde an. Neue Erschließungsanlagen werden nicht hergestellt. Die als WA festgesetzte Teilfläche kann über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Kastanienweg" erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Hausanschlüsse an die vorhandenen Versorgungsmedien.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahmen evt. aufgefundene Leitungssysteme (z.B. Regenentwässerung des Altbestandes) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Evt. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetzt dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis gemäß § 8 LWaG, die durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Bad Doberan zu erstellen ist.

Kampfmittel
Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale
Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige
   Nutzung ändern will
b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das
   Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.