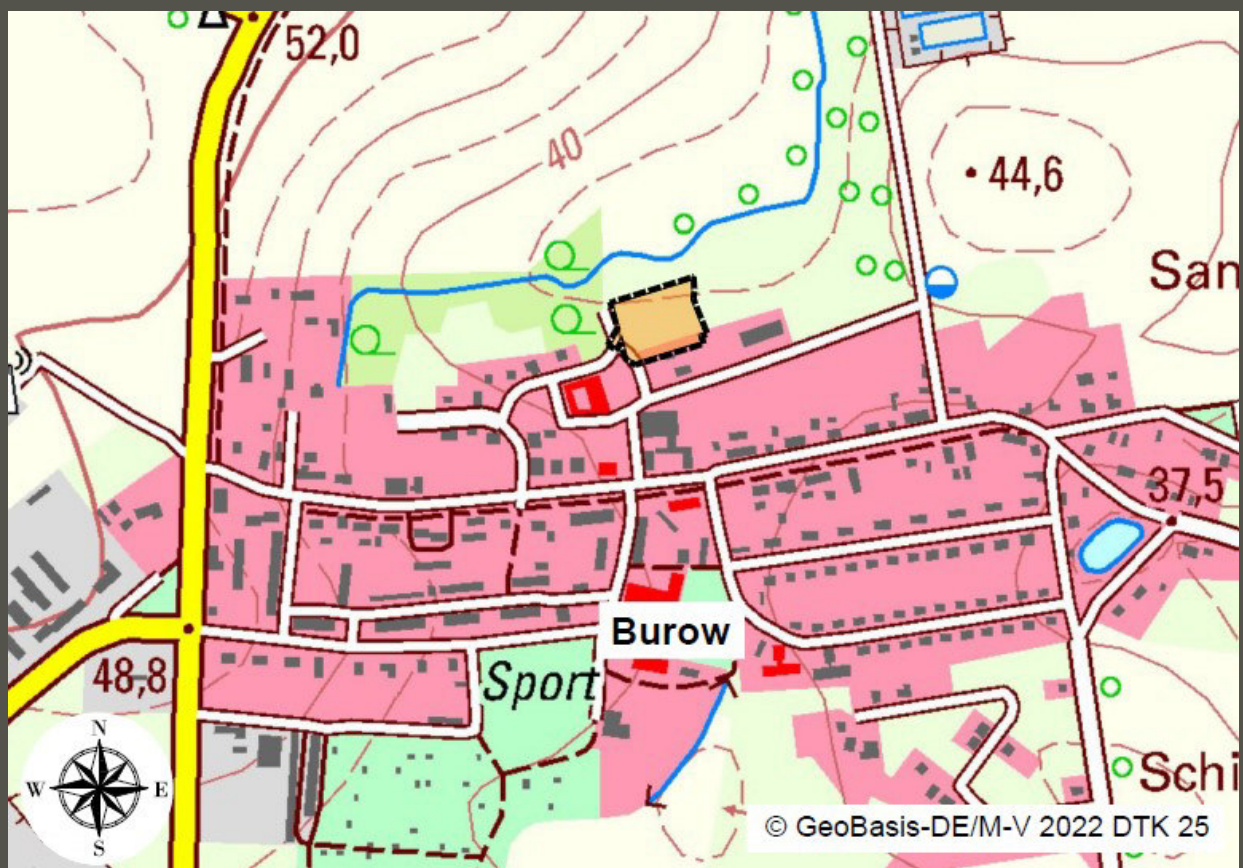


## Gemeinde Burow

1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 07  
„Wohngebiet am Park“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



## AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Auslegungszeit:  
18.04.2023 bis 21.05.2023

<i>Anlage</i>	<i>Inhaltsverzeichnis</i>
<b>1</b>	<b>Planzeichnung</b>
<b>2</b>	<b>Begründung</b>



# PLANZEICHNUNG TEIL A

## Plangrundlage

Amliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2022

Entwurfsvermessung B-Plan Nr. 07 "Am Park" Burow, Vermessungsbüro Frank Sauder, Voßstraße 1a, 17033 Neubrandenburg vom 02.12.2021

Auszug aus dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Burow vom 17.10.1997

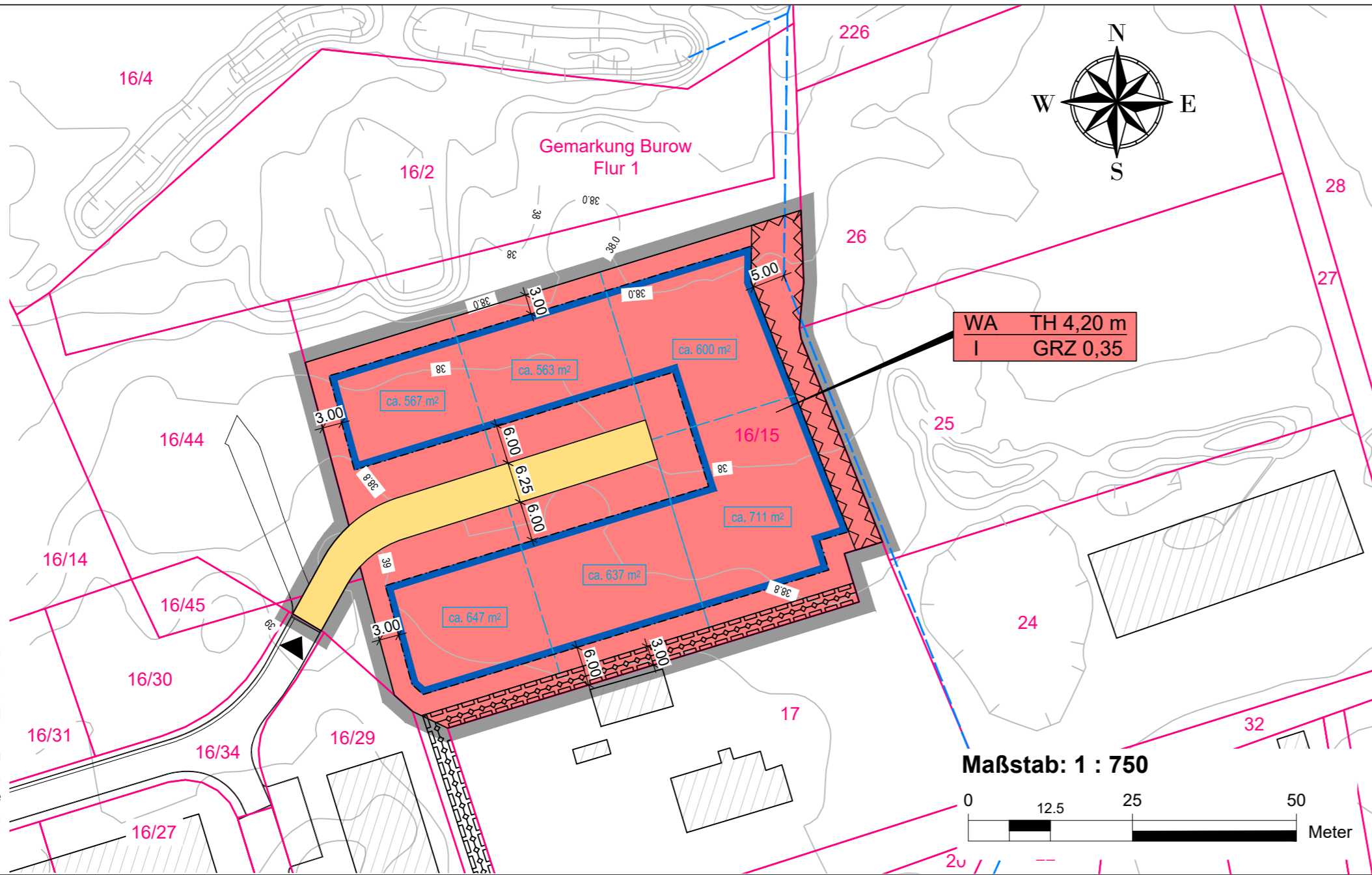
Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 0,46 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstücke 16/15 (teilw.) und 16/44 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Burow.

## Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.



## Planzeichenerklärung

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

vorh. Höhe in Meter über NN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt  
GRZ 0,35 Grundflächenzahl  
TH 4,20 m maximale Traufhöhe baulicher Anlage in Meter  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsfläche  
Ein- und Ausfahrt

### 5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch (Abwasser)

### 6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB  
Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter  
Gemarkungsgrenze  
Kataster  
Nutzungsschablone  
Parzellierungsvorschlag  
Rohrleitung

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.  
1.1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 sind 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

1.1.3 Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze gem.§ 17 BauNVO auf 0,35 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.

1.1.5 Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss zu errichten.

1.1.6 Der Bedarf an Stellplätzen, Garagen und Carports ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken. Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.1.7 Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Anbau oder freistehend zu errichten.

#### 1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Je Grundstück ist ein Baum (einheimische Art) zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist nach Möglichkeit im Vorgartenbereich zu wählen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke mit bereits vorhandenem Baumbestand. Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu wählen.

#### 1.3 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 25° bis 55°.  
1.2.2 Zulässig sind sowohl Hartbedachungen, als auch Reeteindeckungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.  
1.2.3 Die maximale Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.  
1.2.4 Die maximale Traufhöhe soll 4,20 m nicht überschreiten.  
1.2.5 Die maximale Sockelhöhe soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten.  
1.2.6 Für die Fassadenoberflächen sind zulässig: Putz, Verblendmauerwerk, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Glaskonstruktionen, Holzverschalung für untergeordnete Flächen(maximal 30% der Fassadenoberfläche). Für Carports und Garagen sind auch Holzfassaden zulässig. Containergaragen sind unzulässig.  
1.2.7 Künstliche Fassadenmaterialien wie z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen und Kunststoffmauerwerk sind unzulässig.  
1.2.8 Dachbegrünungen von Flachdächern sowie Gebäudefassadenbegrünungen sind zulässig.  
1.2.9 Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Anstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

# SATZUNG DER GEMEINDE BUROW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 07 "WOHN GEBIET AM PARK"

## Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den ..... Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde „An der Feuerwehr“ sowie im „Amtskurier“ am ..... Jahrgang ... Nr. ....

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertreteritzung vom ..... Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensewinkel erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ..... im „Amtskurier“ am ..... Jahrgang ... Nr. ....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten im Amt Treptower Tollensewinkel, Rathausstraße 1, 17087 Altenreptow sowie auf der Internetseite www.altenreptow.de des Amtes, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im „Amtskurier“ am ..... Jahrgang ... Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burow, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Burow, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (AZ: ..... ) erteilt.

Burow, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burow, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Burow, den ..... Siegel Die Bürgermeisterin

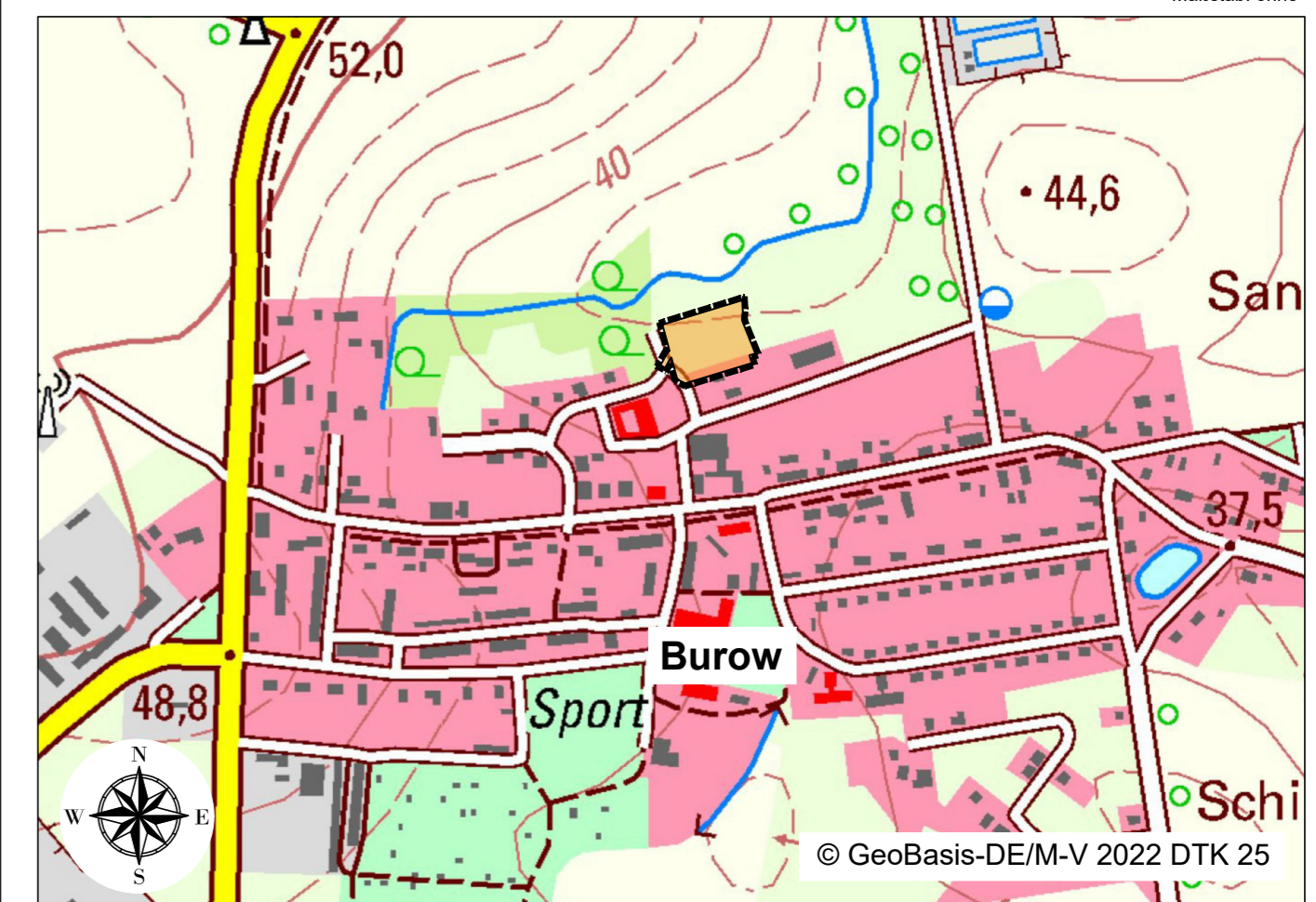
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 07 "Wohngebiet am Park" der Gemeinde Burow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeihenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung 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)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794 )
- **Hauptsatzung der Gemeinde Burow** in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Burow im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



## Gemeinde Burow

1. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 07  
„Wohngebiet am Park“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



## Begründung

Entwurf

Februar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>8</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Örtliche Bauvorschriften	9
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.4	Umweltprüfung	11
4.5	Verkehrerschließung	11
<b>5.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>13</b>
6.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	13
6.2	Telekommunikation	13
6.3	Abfallentsorgung / Altlasten	13
6.4	Brandschutz	14
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
7.1	Baudenkmale	15
7.2	Bodendenkmale	15

## **1. Aufstellungsverfahren und Planungsanlass**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Burow hat in ihrer Sitzung vom 08.11.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 07 Wohngebiet „Am Park“ beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 17.10.1997 ist der Bebauungsplan Nr. 07 „Wohngebiet am Park“ der Gemeinde Burow am 18.10.1997 in Kraft getreten. Im Zuge der Vermessung, welche im Rahmen eines Flurneuordnungsverfahrens erfolgte, ist festgestellt worden, dass die Grenzen des Plangebiets vom aktuellen Katasterbestand abweichen (siehe: Abbildung 1).

Das grundsätzliche Planungsziel ist demzufolge die Anpassung des Geltungsbereiches an den aktuellen katastermäßigen Bestand, um die nachfolgende Erschließungsplanung und Parzellierung rechtssicher vollziehen zu können.

Der in Rede stehende Änderungsbereich soll eine Fläche von rd. 0,46 ha umfassen. Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier wird auf den bereits bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Burow verwiesen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

Insofern liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor. Im Gegensatz zum Normalverfahren kann bei dieser Verfahrensart auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden. Dennoch wird eine vereinfachte Form der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 durchgeführt. Weiterhin sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

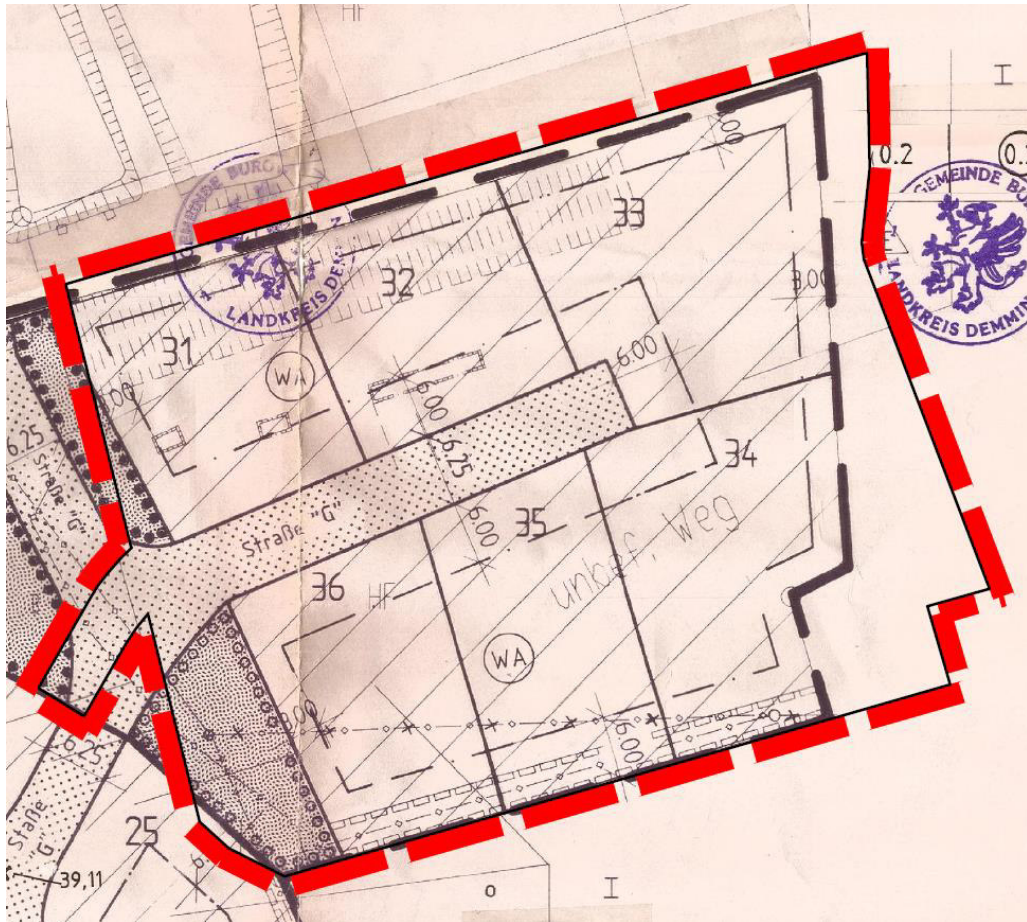


Abbildung 1: Auszug aus dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 07 der Gemeinde Burow in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.10.1997 im Vergleich mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01. Januar 2023
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.V. 01. Januar 2023
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Burow** in der aktuellen Fassung

### 2.2 Planungsgrundlagen

- amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin aus dem Jahre 2022
- vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 07 Wohngebiet „Am Park“ der Gemeinde Burow in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.10.1997
- Entwurfsvermessung B-Plan Nr. 07 „Am Park“ Burow, Vermessungsbüro Frank Sauder, Voßstraße 1 a, 17033 Neubrandenburg vom 02.12.2021



- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016

## 2.3 Planungsbindungen

### Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Burow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. (2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** vom 09. Juni 2016
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP M-V)** vom 19. August 2010

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 Wohngebiet „Am Park“ der Gemeinde Burow berührt weder die Grundzüge der Ursprungsplanung, noch wird eine Raumbedeutsamkeit entfaltet. In der Folge ergeben sich daher keine neuen, bisher unberücksichtigten Belange nach raumordnerischen Maßstäben.

### Flächennutzungsplan

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

Die Gemeinde Burow verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan.

Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 in der Wohnflächenausweisung zu berücksichtigen und die entstehenden Wohneinheiten in die gemeindliche Gesamtbilanzierung einzustellen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von **0,46 ha**. Er erstreckt sich im östlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 07 auf die Flurstücke 16/15 (teilw.) und 16/44 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Burow. Das Plangebiet befindet sich bis dato in unbebautem Zustand und liegt seit geraumer Zeit brach.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Parkfläche (Flurstück 16/2, Flur 1, Gemarkung Burow)
- im Osten durch Lagerflächen (Flurstücke 25, 26, Flur 1, Gemarkung Burow)
- im Süden grenzt ein bebautes Grundstück (Wohnbebauung) an (Flurstück 17, Flur 1, Gemarkung Burow)
- im Westen schließen ein ambulantes Pflegezentrum und ebenfalls Wohnbebauung sowie eine Parkfläche und die Erschließungsstraße „Am Park“ an (Flurstücke 16/29, 16/34, 16/44, Flur 1, Gemarkung Burow)

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 Wohngebiet „Im Park“ der Gemeinde Burow verringert sich der räumliche Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plan Nr. 07 Wohngebiet „Im Park“ nur geringfügig. Es erfolgt summarisch lediglich die Anpassung an das aktuelle Kataster.

## 4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07 Wohngebiet „Am Park“ ist es, eine Harmonisierung der Bauleitplanung mit dem aktuellen katastermäßigen Bestand zu erreichen. Derzeit weicht die Ursprungsplanung vom aktuellen Katasterstand ab und erzeugt für nachgeordnete Erschließungs- und Hochbauplanungen Rechtsunsicherheiten. Diesen Malus gilt es durch eine Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehenden Flurstücksgrenzen zu beheben.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Burow ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, bleibt weiterhin bestehen. Die Regelungsabsicht der Gemeinde Burow beschränkt sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes daher auf die in der Ursprungsplanung ausgewiesene bauliche Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind weiterhin nicht zulässig, da für diese Nutzungen in der Ortslage ausreichend Flächen vorgehalten werden und das Dauerwohnen in den Vordergrund gestellt wird. Das Errichten und Betreiben von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist nicht gestattet.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird abweichend von § 17 BauNVO auf 0,35 begrenzt um den Eingriff in die Bodenstruktur so gering wie möglich zu halten. Entgegen der Ursprungsplanung bedeutet die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,35 einerseits eine Reaktion auf sich verändernde Baumoden, andererseits sollen Nebenanlagen, Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein, sodass angesichts der relativ gering geplanten Grundstückszuschnitte Konflikte vermieden werden sollen.

Um den ländlichen Ortscharakter nicht zu überformen sind die Wohngebäude in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss zu errichten. Für Nebengebäude gilt ebenfalls die eingeschossige Bauweise.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauNVO.*

- 1. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen.*
- 2. Gemäß § 4 Abs. 2 sind 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*



3. *Nicht zugelassen werden Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.*
4. *Die maximale Grundflächenzahl wird abweichend von der Obergrenze gem. § 17 BauNVO auf 0,35 begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.*
5. *Wohngebäude sind in offener Bauweise als Einzelhausbebauung mit einem Vollgeschoss zu errichten.*
6. *Der Bedarf an Stellplätzen, Garagen und Carports ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken. Notwendige Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.*
7. *Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen als Anbau oder freistehend zu errichten.*

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für derartiges Handeln ist durch § 86 Abs. 3 der Landesbauordnung M-V i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB gegeben.

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 25° bis zu 55° zu errichten. Entgegen der ursprünglich festgelegten Dachneigung von 34° bis 45° erlaubt dies einen größeren Gestaltungsrahmen in Reaktion auf heutzutage oft aufzufindende Dachausprägungen und Optimierungen der Wohnraumnutzungen. Sowohl harte Bedachungen, als auch Reetdächer sollen zugelassen werden. Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Die maximale Traufhöhe soll 4,20 m, die maximale Sockelhöhe 0,50 m über der Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Geschlossene Teile der Außenwände sollen in Sichtmauerwerk Putzfassade und Fachwerk zulässig sein. Auch Glaskonstruktionen sind gestattet. In untergeordneter Weise sollen auch Fassadenholzverschalungen bis zu 30% der Fassadenoberflächen zulässig sein.

Dachbegrünungen auf Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen sollen zulässig sein.

Unzulässig sind künstliche Fassadenmaterialien, welche andere Materialien vorzutäuschen, sein (z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen, Kunststoffmauerwerk).

Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Die Angleichung der Einfriedungshöhen von Holz- (Ursprungsplanung: max. 1,00 m) und Metallzäunen (ohne Begrenzung) soll ein städtebaulich einheit-

liche Bild erzeugen und zu große Schwankungsbreiten vermeiden. Maschendrahtzäune sollen nicht zulässig sein. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Anstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 25° bis 55°.*
- 2. Zulässig sind sowohl Hartbedachungen, als auch Reeteindeckungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.*
- 3. Die Länge der Dachgauben darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.*
- 4. Die maximale Traufhöhe soll 4,20 m nicht überschreiten.*
- 5. Die maximale Sockelhöhe soll, gemessen über der Höhe der Erschließungsstraße, 0,50 m nicht überschreiten.*
- 6. Für die Fassadenoberflächen sind zulässig: Putz, Verblendmauerwerk, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Glaskonstruktionen, Holzverschalung für untergeordnete Flächen (maximal 30% der Fassadenoberfläche). Für Carports und Garagen sind auch Holzfassaden zulässig. Containergaragen sind unzulässig.*
- 7. Künstliche Fassadenmaterialien wie z.B. Kunststoffschiefer, Holzimitationen und Kunststoffmauerwerk sind unzulässig.*
- 8. Dachbegrünungen von Flachdächern sowie Gebäudefassadenbegrünungen sind zulässig.*
- 9. Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig. Lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,25 m in einem Anstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.*

### **4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten, heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schädigen sowie Tiere zu stören.

Die Baufeldfreimachung wird außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, stattfinden, um eine Zerstörung von Nestern und Gelegen zu vermeiden.

Die bestehenden, gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen zur Eingrünung und Abgrenzung des Plangebietes sollen erhalten bleiben. Abgängige Bäume sind auf Basis der gängigen Rechtslage zu ersetzen.

Auf den Grundstücken ohne vorhandenen Baumbewuchs ist je ein Baum einer einheimischen Art zu pflanzen. Der Pflanzstandort soll vorzugsweise zwischen Haupt- und Erschließungsstraße gewählt werden um eine Gliederung des Straßenprofils herzustellen und Abschattungseffekte auf die Stellplätze nutzen zu können.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1. Je Grundstück ist ein Baum (einheimische Art) zu pflanzen. Der Pflanzstandort ist nach Möglichkeit im Vorgartenbereich zu wählen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke mit bereits vorhandenem Baumbestand.*

*Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu wählen.*

#### **4.4 Umweltprüfung**

Vorliegend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 der Gemeinde Burow wird über die bestehende Straße „Am Park“ erschlossen. Diese ist bereits Bestandteil der Ursprungsplanung und schließt über das weitere innerörtliche Straßennetz an das regionale und überörtliche Verkehrsnetz an. Entsprechend bindet die Landstraße L35, welche den Ort Burow westlich tangiert, in ihrem Verlauf in Richtung Nordost an die Bundesautobahn A 20 an.

Die innere Erschließung wird durch eine Weiterführung der Straße „Am Park“ über die Flurstücke 16/34, 16/44 (teilw.) und letztlich über die Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches (Flurstück 16/15) gewährleistet. Die Erschließung des Plangebietes ist auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports im erforderlichen Umfang zu gewährleisten.

Die zu errichtende Erschließungsstraße soll gleichzeitig für die Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden.



## **5. Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, welche in einem derzeit abschätzbaren Rahmen zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen können.

## **6. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **6.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Die Wasserversorgung ist über die in der Straße „Am Park“ liegende Leitung gesichert. Die Anbindungen werden vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsträger, dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow entsprechend seinen Festlegungen im Bereich der Planstraße, zur Versorgung der neu zu erschließenden Grundstücke, verlegt und an die Privatgrundstücke angeschlossen.

Die Entsorgung anfallender Abwässer kann über das örtliche Entsorgungsnetz erfolgen. Entsprechende Abstimmungen werden mit dem Entsorgungsträger, dem Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow, in der Genehmigungsphase getroffen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem Wasser- und Abwasserzweckverband. Dieser hat sich gemäß Satzung ebenfalls zur Abnahme von Niederschlagswasser durch Einleitung in die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen verpflichtet.

Zur Gewährleistung der Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Energieversorgern die Anbindung an die bereits vorhandenen Anschlusspunkte.

### **6.2 Telekommunikation**

Derzeit sind im Plangebiet keine Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation vorhanden. Für die entsprechende Erschließung wird im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

### **6.3 Abfallentsorgung / Altlasten**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst sind.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist die untere Bauaufsichtsbehörde zu verständigen.

#### **6.4 Brandschutz**

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Burow wurde eine Sicherung der Löschwasserversorgung des Gebietes der bisherigen Planung bereits nachgewiesen. Zudem befindet sich in ca. 30 m Entfernung zum Plangebiet ein straßenbegleitend eingelassener Hydrant, welcher zur Bereitstellung der Löschwasserversorgung geeignet ist.



## **7. Denkmalschutz**

### **7.1 Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### **7.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind im Bereich des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V vom 6. Januar 1998 (GVOBI.M-V, Teil I, S.12 ff.) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.