

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Glasewitz,
Kreis Güstrow**

**über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/94
"Am Habichtsberg"
in Glasewitz**

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel**
- 4. Einzelfragen der Planung**
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Anlagen**

1. Rechtsgrundlagen

Der B-Plan Nr. 01/94 "Am Habichtsberg" in Glasewitz wurde 1997 von der Gemeindevertretung beschlossen und im gleichen Jahr von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Das Gebiet wurde in den vergangenen Jahren erschlossen und ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Durch eine 1. Änderung des B-Planes auf der Grundlage der § 2, Abs. 1 und 4, § 8, Abs. 2 und § 10 BauGB soll

- der Geltungsbereich des B-Planes erweitert und drei zusätzliche Baugrundstücke gewonnen werden und
- auf zwei Bauparzellen die Baugrenze geändert werden um die dort zulässigen Doppelhäuser auch anordnen zu können.

Ein Flächennutzungsplan liegt in der Gemeinde nicht vor.

Die 1. Änderung ist gem. § 8, Abs. 2 ausreichend um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1, Abs. 5 BauGB werden berücksichtigt.

Es sind die Vorschriften des § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes anzuwenden.

Flächen zum Ausgleich können gem. § 1a Abs. 3 auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgelegt werden.

2. Geltungsbereich

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 01/94 im Rahmen der 1. Änderung umfasst eine Fläche an der Südwestgrenze des B-Plangebietes.

Sie wird im Norden und Osten vom z.T. bereits bebauten Fläche des B-Planes, im Süden von Ackerflächen und im Westen von einem Obstgarten begrenzt.

Sie umfasst die Flurstücke 34/38, 34/39, 34/40, 34/41 und einen schmalen Streifen des Flurstücks 7/2 in der Flur 3 der Gemarkung Glasewitz.

Die Größe beträgt ca. 0,36 ha.

Die beiden Parzellen auf denen die Baugrenze geringfügig geändert werden soll liegen im Süden bzw. Osten des B-Plangebietes. Außer der Verschiebung der Baugrenzen werden keine Änderungen

vorgenommen.

Die Lage des Plangebietes in der Ortslage und in Bezug auf den B-Plan Nr. 01/94 kann dem Übersichtsplan M 1:5.000 entnommen werden.

3. Bestandsbeschreibung und Planungsziel

Die Gemeinde Glasewitz ist dem Amt Güstrow-Land im Kreis Güstrow zugeordnet.

Sie liegt ca. 8 km ostnordöstlich der Kreisstadt Güstrow.

Zur Gemeinde gehören die Orte Glasewitz, Dehmen und Kussow.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt z.Zt. 508, davon leben in Glasewitz 277 Einwohner. (Auskunft Amt Güstrow-Land v. 27.01.2003)

Das Gebiet der Gemeinde grenzt an das der Stadt Güstrow sowie der Gemeinden Recknitz, Plaaz und Vietgest.

Durch das ca. 4,9 ha große B-Plangebiet Nr. 01/94 "Am Habichtsberg" wurden 35 Baugrundstücke für den Eigenheimbau geschaffen. Diese sind zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen wurde eine kleine Fläche an der südwestlichen Grenze des B-Plangebietes nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Sie blieb Teil der angrenzenden Ackerfläche. Für den an zwei Seiten vom B-Plangebiet und an einer dritten Seite von einem Obstgarten begrenzten ca. 0,36 ha großen Bereich ergeben sich jedoch Schwierigkeiten in der landwirtschaftlichen Nutzung. Da weiterhin Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Glasewitz besteht und durch Grundstückskauf nunmehr die Verfügbarkeit gegeben ist, soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/94 "Am Habichtsberg" um diese Fläche erweitert und abgerundet werden.

Es werden drei zusätzliche Baugrundstücke geschaffen.

Auf zwei bisher nicht bebauten Parzellen in bisherigem Geltungsbereich des B-Planes ist die Errichtung von Doppelhäusern bzw. Häusern mit zwei Wohnungen beabsichtigt. Dies ist gemäß der Festsetzungen des B-Planes zulässig. Die vorhandenen Baugrenzen behindern jedoch die sinnvolle Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück. Das Baufeld soll deshalb erweitert werden. Eine Erweiterung der Grundflächenzahl von 0,25 ist nicht vorgesehen. Alle sonstigen Festsetzungen des B-Planes bleiben bestehen.

4. Einzelfragen der Planung

Auf der Fläche der Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 01/94 sind Grundstücke für 3 Eigenheime ausgewiesen. Die Größe beträgt 1.005 bis 1.100 m².

Eine ca. 31 * 8,0 m große Fläche wird als Verkehrsfläche der Planstraße A zugeordnet und ermöglicht die Zufahrt zu allen 3 Baugrundstücken.

Die textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und nachrichtlichen Übernahmen des B-Planes Nr. 01/94 "Am Habichtsberg" gelten auch in dem durch die 1. Änderung erweiterten Geltungsbereich des B-Planes.

Als wesentliche Festsetzungen sind zu beachten

- allgemeines Wohngebiet WA,
- Grundflächenzahl 0,25,
- eingeschossige Bauweise,
- die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich bis zu 30 % überschritten werden.

Abweichend vom B-Plan Nr. 01/94 sind im erweiterten Geltungsbereich nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig.

Dadurch soll die bisher im Baugebiet entstandene Bebauung fortgeführt werden.

Die Veränderung der Baugrenzen erfolgt auf den Parzellen 5 und 32 aus vor genannten Gründen.

Das Baufeld wird jeweils in einer Richtung erweitert. Zu den Pflanzflächen wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten.

5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Abwasser, Energie, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation sowie die Entsorgung von Abwasser und Ableitung von Regenwasser erfolgt durch die Erweiterung der Erschließungsanlagen des B-Plangebietes.

Die Leitungen sind im öffentlichen Bereich der Erschließungsstraße zu verlegen.

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Verkehrsflächen des B-Plangebietes und

Erweiterung der Planstraße A.

Stellflächen der Anwohner sind in ausreichender Zahl auf den Grundstücken anzuordnen.

Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens und der Endlage auf optische Elemente zu beschränken.

Müll

Die Müllentsorgung ist durch den Kreis Güstrow geregelt und wird durch die Fa. Städtereinigung West durchgeführt. Die Zufahrt zu den Baugrundstücken kann als Wendehammer genutzt werden.

Altlasten

Die Fläche des B-Gebietes wurde bisher als Ackerland genutzt. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind der Gemeinde nicht bekannt.

6. Grünordnung

Da durch die Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/94 Baurecht geschaffen werden soll, liegt ein geplanter Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG (Bau von Wohnhäusern, Anlage von Strassen und Stellplätzen) vor der auszugleichen ist.

Die Vorschriften des § 1a BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a und 8 BauGB zur Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind anzuwenden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Baugrundstücken festgesetzt. Sie sind in Abhängigkeit von der Bebauung durch die Bauherren zu realisieren.

Für die Änderung der Baugrenzen ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Da diese Änderung nur die Möglichkeiten der Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche (GFZ 0,25) bleibt konstant.

Bestand

Die Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/94 ist unbebaut.

Es wird als Acker genutzt, z.Zt. Stilllegung.

Gehölze oder geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild wird von der angrenzenden Bebauung geprägt.

Plan

Es soll der Bau von 3 zusätzlichen Eigenheimen ermöglicht werden.

Die maximal auf den Baugrundstücken überbaubare Fläche (Wohnhäuser, Nebengebäude, Zufahrten) ergibt sich aus der Grundflächenzahl 0,25.

Die verbleibenden Grundstücksflächen werden als neuangelegte Hausgärten mittlerer Struktur bewertet. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird die Planstraße A erweitert (256 m²).

Ausgleich

Die am Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 01/94 angelegte Feldhecke bleibt erhalten.

Auf jedem Baugrundstück im durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/94 erweiterten Geltungsbereich ist gemäß der Festsetzungen des B-Planes mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. (3x verpfl. Hochstamm, StU 14 - 16 cm).

Als Abgrenzung der drei Grundstücke zur offenen Feldflur ist an der hinteren Grundstücksgrenze eine 8,0 m breite Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Neben der Abgrenzung zur Feldflur dient sie der Schaffung einer vernetzten Biotopstruktur mit den vorhandenen Gehölzen. Sie verbindet die vorhandene Hecke am Rand des B-Gebietes mit dem Baumbestand im westlich angrenzenden Obstgarten.

Die Festsetzungen des B-Planes 01/94 in Bezug auf Arten, Pflanzqualitäten und Pflanztermin gelten auch für diese Flächen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgt im Interesse der Gleichbehandlung der 1. Änderung auf der Grundlage des bei der Ausgleichsbeurteilung im B-Plan Nr. 01/94 "Am Habichtsberg" angewandten Modells der UNB beim Landkreis Osnabrück (Niedersachsen). Siehe Tabelle 1.

Dem Eingriffsflächenwert von 3.443 Werteinheiten steht ein Kompensationswert von 3.311 Werteinheiten gegenüber. Zum Ausgleich der offenen 132 Werteinheiten wird vorgeschlagen auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens 5 Stück einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. (3x verpfl. Hochstamm, StU 14 - 16 cm).

November 2003

Die Gemeindevertretung hat die Begründung am 22.10.03 gebilligt.

Glasewitz, den 22.10. 2003

