

1. Änderung
Bebauungsplan Nr.7
Gemeinde Weitenhagen

– Begründung –

Amt Landhagen

Kontakt: Herr Berner

Telefon: 03834 895132

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: August 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.	Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Bisherige Entwicklung	5
5.	Erläuterung des Bebauungsplans	5
3.	Ver- und Entsorgung	7
3.1.	Energie	7
3.2.	Löschwasser	7
3.3.	Regenentwässerung	7
4.	Immissionsschutz	7
5.	Abfallwirtschaft	7
6.	Altlasten - Altablagerungen	7
7.	Denkmalschutz, Archäologie	7
8.	Aufnahmepunkte Katasteramt	8
9.	Naturschutz und Kompensation	8
10.	Flächenbilanz	8

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353 geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 5)

2. Ziel der Planung und Bemerkungen zum Verfahren

Die Gemeinde Weitenhagen verfügt über den Bebauungsplan Nr. 7 „Haus der Stille“ mit Rechtskraft vom 31.08.2001. Der o.g. Bebauungsplan wurde bisher nicht vollständig erschlossen. Auf dem Grundstück 171/19 sollen in erster Reihe maximal zwei weitere Wohngebäude errichtet werden. Die geplante Erschließung des Flurstückes ist über eine vorhandene Zuwegung oder direkt über die Straße „Am Kleinbahndamm“ bzw. über die Zuwegung „Am Haus der Stille“ möglich.

Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches von ca. 0,1 ha und einer Anpassung der Festsetzungen an den Bestand sind die Grundzüge der Planung dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Vorhaben überplant eine Fläche des Bebauungsplans Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen. Diese Fläche wurde als Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzung einer Baugrenze an dieser Stelle unterblieb. Die Festsetzung von Baugrenzen für die Fläche ist Gegenstand des Vorhabens 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

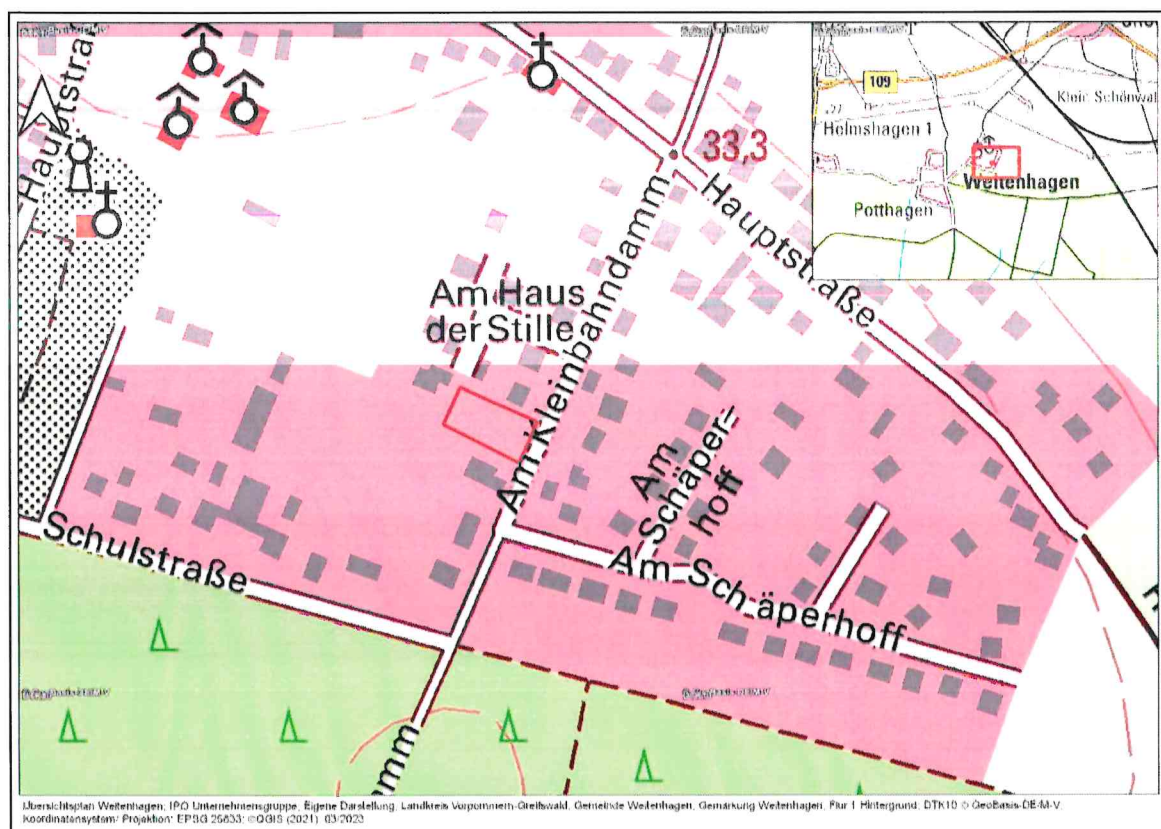


Abbildung 1 Übersicht Lage Geltungsbereich (rot) 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen

Der Geltungsbereich umfasst anteilig das Flurstück 171/22 und vollständig die Flurstücke 171/20 sowie 171/19, Flur 1 in der Gemarkung Weitenhagen und umfasst eine Fläche von < 1 ha. Er befindet sich zentral im Hauptort Weitenhagen. Das Plangebiet ist von allen Seiten durch Wohnbebauung umgrenzt. Die Bebauung erfolgt ausnahmslos in erster Reihe. Die Erschließung findet über die Straße „Am Kleinbahndamm“ statt.

4. Bisherige Entwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 „Haus der Stille“ mit Rechtskraft vom 31.08.2001. Am 21.02.2022 fasste die Gemeinde Weitenhagen den Beschluss zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans.

5. Erläuterung des Bebauungsplans

Bebauungspläne sollen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung gem. § 8 Abs. 1 BauGB über rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragen.

Die Fläche der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen überplant eine Fläche, die als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 sowie als offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt wurde. Des Weiteren wurde auf einem Flurstück zur Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen werden die Festsetzungen zum Reinen Wohngebiet und das Leitungsrecht übernommen. Zur Ermöglichung einer baulichen Nutzung werden für diese Fläche zwei Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenze ermöglicht gem. § 3 BauNVO die Zulässigkeit von:

”

1. Wohngebäuden,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“,

sowie ausnahmsweise:

”

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“

Über diese Festsetzungen werden sich zukünftige bauliche Anlagen im Änderungsbereich in die bestehende Umgebung einpassen.

Zunächst war nur ein großes Baufeld vorgesehen. Der Bestand am anderen Ende des Bebauungsplans Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen lässt sich jedoch sehr gut spiegeln. Dies schafft durch die sich ergebende Symmetrie einen harmonischen Abschluss des Plangebiets.

Begründung zur 1. Änderung B7 Gemeinde Weitenhagen

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von mehreren Seiten der Wunsch nach Begrenzung an Kapazitäten für zu errichtende Wohngebäude geäußert. Diese Wünsche sind nachvollziehbar, jedoch nicht stichhaltig. Der gesamte bestehende Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen verfügt nur über wenige Festsetzungen, die nicht geeignet sind um die Zahl der Wohneinheiten effektiv zu drosseln. Um diesen Wünschen in angemessener Weise zu entsprechen, soll noch weitere Festsetzungen ergänzt werden. Dabei handelt es sich um eine Festsetzung der Begrenzung auf eine Wohneinheit je Gebäude. Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf eine Baulinie. Diese Festsetzung soll dazu dienen, dass je Baufeld nur maximal ein Gebäude errichtet werden kann. Auch bei Teilung des Grundstücks wäre eine Nachverdichtung nicht möglich. Die Baulinie wird einem Maße festgesetzt, dass nur ein Baukörper je Baufeld den Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen entsprechen kann. Damit ist sichergestellt, dass maximal zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit realisiert werden können.

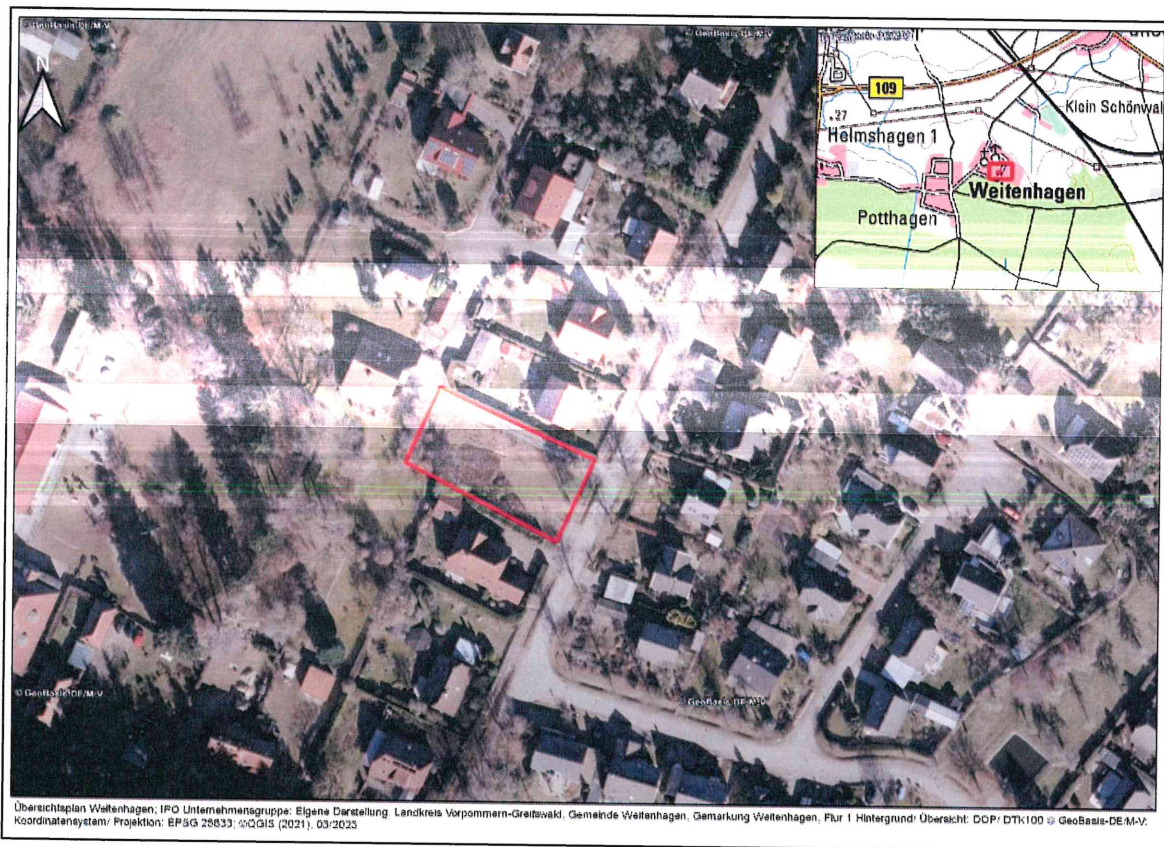


Abbildung 2 Lage des Änderungsbereiches (rot) mit Bestandsgebäude der Umgebung, 1:1.000

Die Festsetzungen zur Grünordnung wurde aus dem Bestandsplan übernommen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Energie

Die mediale Erschließung ist über Ver- und Entsorgungsleitungen entlang der Straßen „Am Kleinbahndamm“ gesichert.

3.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. In etwa 180 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein funktionstüchtiger Löschwasserteich mit 150 m³ Inhalt.

3.3. Regenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist oberflächlich zu versickern. Für den Fall erhöhter Niederschläge sind tiefbauseitige Maßnahmen in Form von Mulden oder Rigolen einzuplanen.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche liegt bei einer GRZ von 0,3 bei maximal 229 m². Der Grundwasserflurabstand wird für den Bereich des Plangebiets bei > 10 m angegeben. Die Versickerung auf dem Grundstück ist demnach grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung muss die Beantragung entsprechender Einleitgenehmigungen für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer erfolgen.

4. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Es sind keine relevanten Emissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.

5. Abfallwirtschaft

Die neue Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern – Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung — AwS), vom 20. September 2022, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevgkarlsburg.de/>) verfügbar. Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

6. Altlasten - Altablagerungen

Es sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

7. Denkmalschutz, Archäologie

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden im Plangebiet keine Flächen für Bodendenkmäler geführt.



8. Aufnahmepunkte Katasteramt

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der Landesvermessung.

9. Naturschutz und Kompensation

Im Änderungsbereich sind keine naturschutzfachlichen Belange berührt. Es befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope im Plangebiet.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haus der Stille“ Gemeinde Weitenhagen werden in der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 Gemeinde Weitenhagen übernommen. Demnach ist

„Auf jedes Baugrundstück sind 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm mit Baumverankerung als 2-Bock und Ballen, Hochstamm, standortgerecht, einheimisch, Laubgehölz;

Als Gehölzauswahlspektrum für zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:

- *Acer platanoides* Spitzahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Quercus petraea* Traubeneiche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Tilia tomentosa* Duft Linde

Die geforderten Baumpflanzungen sind von den Grundstücksbesitzern auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist umgehend ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Auf den Baugrundstücken sind Teile der äußeren Grundstücksabgrenzung entlang der Grenze des Geltungsbereiches als Laubgehölzhecke auszubilden. Als Pflanzqualität gilt mindestens 2x verpflanzt ohne Ballen, standortgerecht, einheimisch, Laubgehölz.“

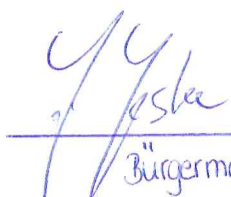
Auch die Festsetzungen zur Qualität der zu verpflanzenden Bäume und die Pflanzliste werden übernommen.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 950,8 m².

Davon entfallen auf

Wohngebiet = 950,8 m²


Bürgermeisterin
23.02.2026

