

Gemeinde Neuendorf

**Begründung zur 1. Änderung
zum Bebauungsplan für die
Eigenheimsiedlung
Neuendorf Nr.1
Am Feldweg nach Bützow**

Beschluß der Gemeindevertretung Neuendorf

**Im Auftrag
aufgestellt durch** : **PIB Planungs- und Ingenieurbüro
GmbH Bützow
Vierburgweg 26
18246 Bützow**

Bearbeitungsstand : **Juni 2003**

Begründung zur 1. Änderung
zum bestätigten Bebauungsplan für die Eigenheimsiedlung
Neuendorf Nr.1
Am Feldweg nach Bützow

Vorbemerkung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde 1994 erarbeitet und das Verfahren 1995 abgeschlossen. Die damaligen Festlegungen der Gemeindebeschlüsse zum B - Plan beinhalten die generelle Festlegung von Bauflächen, auf den gemeindeeigenen Flurstücken 76/1 und 77/1. Es wurden damals gezielt 19 Einzelstandorte für die Eigenheimbebauung ausgewiesen, die eine sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen sollten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Die Festlegungen gingen auch generell davon aus, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Anfang des Jahres 2003, 8 Jahre nach wirksamwerden des Bebauungsplanes Nr.1, sind von den 19 ausgewiesenen Eigenheimstandorten 10 Eigenheime gebaut worden.

Das damalige Bebauungsgebiet wurde komplett erschlossen und mit ausgewiesener Begrünung hergestellt.

Im Rahmen des 8 jährigen Zeitablaufes wurden von den Bauherren immer mehr Wünsche an die Gemeinde herangetragen, neben dem konzentrierten Standort auch Flächen zur Nebennutzung als Gartenland und zur Kleintierhaltung zu schaffen, damit der ländliche Charakter der Standorte besser hervorgehoben wird.

Es sollten auch die hemmenden Faktoren in der Bebauung, bei einer Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

Auf Grund all dieser Hinweise und Vorschläge, die zur effektiveren und attraktiveren Gestaltung des B - Planes, sowie einer guten städtebaulichen und dörflichen Darstellung und Nutzung beitragen, beschloß die Gemeindevertretung Neuendorf am 14.11.2002, die 1. Änderung des B - Planes durchzuführen.

Zur besseren Darstellung des dörflichen Charakters des B - Planes soll der Geltungsbereich in Richtung Bützow, über das gesamte Flurstück 76/1 der Flur 1, Gemarkung Neuendorf erweitert werden.

Erläuterung zur 1. Änderung:

1.)

Die hinzukommende Fläche soll zum Bau von Nebenanlagen und zur Kleintierhaltung festgesetzt werden.

Die Ergänzung erfolgt im Teil C, Nr.3a und der Planzeichnung.

Die Nutzung der Hauptflächen erfolgt generell privat.

Die Bäume, die aus einer vorhandenen Ersatzpflanzung auf den Flächen und an den Grundstücksgrenzen der privaten Eigentümer vorhanden sind, müssen von Ihnen erhalten werden.

2.)

Der Standort der Kläranlage wird bei der 1. Änderung entsprechend des jetzigen Standortes korrigiert. Die Anlage wurde vom mittleren Planbereich bei der Realisierung an den äußeren Planrandbereich des b - Planes errichtet.

Der Standort wurde somit zeichnerisch korrigiert.

3.)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Teil C, Nr.3, vorhandene Festsetzung gemäß § 9 Abs.1, Nr.10 Bau GB, mit dem Wortlaut "außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Grundstücke, sowie der Sichtdreiecke", ist ersatzlos zu streichen.

Die 10 jährigen Erfahrungen zeigten, daß auch im ländlichen B - Plangebieten es günstiger ist, Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Damit wird eine effektivere Nutzung des Baulandes auch im ländlichen Bereich erzielt. Somit beschloß die Gemeinde diese Reservemöglichkeit für das Errichten von Nebengebäuden auf den Grundstücken zu nutzen und den hemmenden Teil von Nr. 3 im Teil C ersatzlos zu streichen.

4.)

Auf Grund der Erweiterung der Bebauungsplanfläche in der 1. Änderung erfolgt auch eine Veränderung in Teil C, Nr.5, Anpflanzungsgebot.

Der Punkt Nr.5, Abs. b wird ergänzt.

Es folgt die Festsetzung, daß der neue Grenz - Anpflanzungstreifen zu den süd-östlichen Nutzflächen des Flurstückes 76/1 (Flurstücksgrenze) mit einer Anpflanzbreite von 8,0 m als öffentliche Fläche auszuführen ist.

Allgemeines:

Für diese 1. Änderung bleiben alle anderen Festlegungen aus dem "Allgemeinen Teil" des bestätigten Bebauungsplanes rechtskräftig.

Die 1. Änderung tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Landrat in Kraft.

Neuendorf, den 13.09.2004


.....
Der Bürgermeister