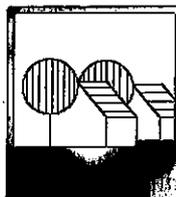
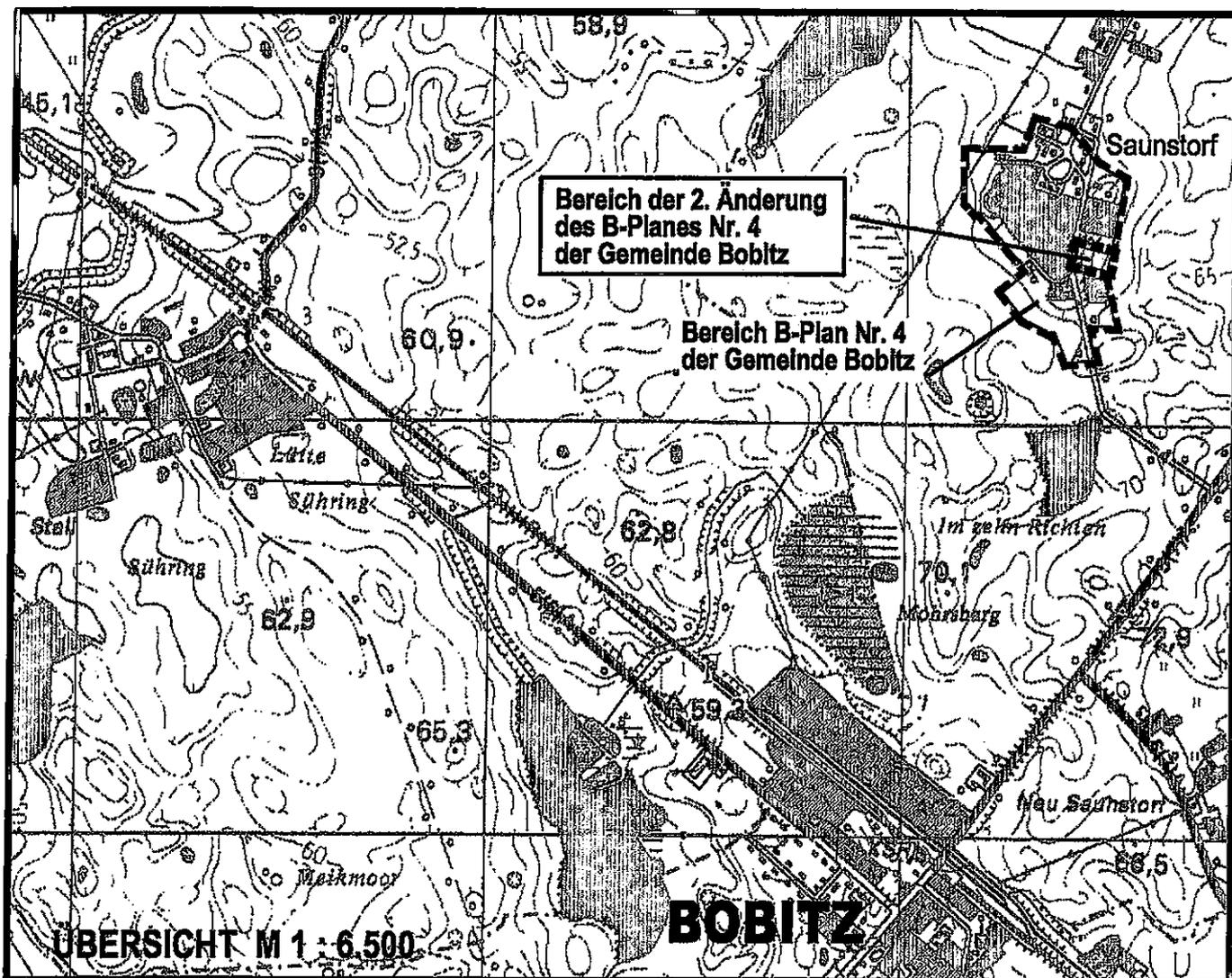


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
DER GEMEINDE BOBITZ

FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF
"GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER STILLE"
IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. August 2012

SATZUNG

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf - ein Ort der Stille“ im Verfahren nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Kartengrundlage	2
1.3 Rechtsgrundlagen	3
2. <u>Planinhalt und Planbegründung</u>	3
2.1 Überbaubare Grundstücksfläche	4
2.2 Höhenlage	5
2.3 Änderung der Dachform und der Dachneigung	5
2.4 Ausgleichs- und Ersatzregelung	5
3. <u>Flächenbilanz</u>	12
4. <u>Artenschutzbelange</u>	12
5. <u>Auswirkungen der Planung</u>	16
5.1 Allgemeines	16
5.2 Verkehrliche Erschließung	16
5.3 Ver- und Entsorgung	16
5.4 Herstellung des Teiches	16
6. <u>Hinweise</u>	17
7. <u>Billigung der Begründung</u>	18
8. <u>Arbeitsvermerke</u>	18

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Bobitz hat den Bebauungsplan Nr. 4 seinerzeit aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung im Dorfzentrum von Saunstorf, um den Bereich des Gutshauses zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde bekannt gemacht und ist rechtskräftig. Der Bebauungsplan dient als Entscheidungsgrundlage und Rechtsgrundlage für beabsichtigte Vorhaben.

Die Gemeinde Bobitz hatte einen Bauantrag auf dem Flurstück 16/2 zu beurteilen. Der Antrag weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Auf Antrag des Vorhabenträgers bzw. Bauherrn wurde der Bebauungsplan in einzelnen Punkten überarbeitet. Dies betrifft:

- Festsetzungen zur Traufhöhe.
- Festsetzungen zum Walm-/Flachdach für Anbauten.
- Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Flächen.

Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung wird das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Für das Verfahren wurde der satzungsändernde Beschluss erforderlich. Auf der Grundlage des satzungsändernden Beschlusses ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, werden beteiligt. Grundzüge der städtebaulichen Ausgestaltung im Ortsteil sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Durchführung einer Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden. Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Herstellung des Teiches geregelt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde der Gemeinde Bobitz die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch den zustimmenden Landkreis bestätigt.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz dient die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4. Für den Bereich, für den die Änderung konkret vorgesehen ist, ist eine Überdeckung des tatsächlich vorhandenen Katasters mit dem Bebauungsplan erfolgt. Das Kataster wurde entsprechend dem heutigen Stand der Erkenntnisse angepasst.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S.323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Planinhalt und Planbegründung

Die Gemeinde Bobitz ändert Grundzüge des Planes, der Rechtskraft hat, aus ihrer Sicht nicht. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundstücke, die in der Umgebung sind. Insbesondere die Grundstücke in der Nachbarschaft wurden betrachtet. In Bezug auf die Lage des Grundstücks und die natürlichen Geländehöhen wurde der Bezugspunkt für die Höhe des Gebäudes angepasst. Die Änderungen werden im Einzelnen behandelt. Es werden einzelne redaktionelle Änderungen und Anpassungen vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen stellen auf die konkreten Planinhalte und den konkreten Plangeltungsbereich ab.

Die Gemeinde hat sich unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises mit der Plannotwendigkeit beschäftigt. Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde war in der Tat ein konkreter Bauantrag, der vorgelegt wurde. Die Gemeinde hatte sich mit dem Bauantrag zu beschäftigen. Sie hat überprüft, inwiefern die Anforderungen des Bauantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Die Gemeinde hat sich damit beschäftigt, inwiefern eine Erhöhung der Traufe um 0,70 m von 3,80 auf 4,50 m über Bezugspunkt umsetzbar ist. Dabei hat sie auch die übrigen Grundstücke in die Betrachtung entsprechend einbezogen. Unter Berücksichtigung des konkreten

Baukörpers auf der beabsichtigten Höhenlage und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung, ist die Planung aus Sicht der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in diesem Falle nicht möglich. Die Gemeinde hat das Interesse, dass die Baulücken entsprechend geschlossen werden. Dadurch, dass das Gebäude von der straßenbegleitenden Bebauung abweicht, wird auch die Gebäudestellung entsprechend begrüßt. Innerhalb des Ortes sind sowohl Gebäude mit Giebel- als auch mit Traufstellung vorhanden. Es besteht das gemeindliche Interesse, die Planung umzusetzen, um die Einwohnerzahl in Saunstorf zu stärken. Die Gemeinde hat sich auch mit dem Gleichbehandlungs- und Gleichheitsgrundsatz beschäftigt. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Bebauung östlich an der Dorfstraße bereits im wesentlichen vorhanden ist, und der Bestand entsprechend gewürdigt wurde, wird aus Sicht der Gemeinde die Planung auf dem einzelnen Grundstück als gerechtfertigt angesehen.

Die Abstandflächen sind in dem konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Einbeziehung weiterer Grundstücke in den Geltungsbereich, weil diese bereits bebaut sind. Die Gemeinde hat im Rahmen des Planverfahrens, genauer in der Beteiligung der Öffentlichkeit, keine Anregungen und Stellungnahmen von Einwohnern erhalten, die in den Abwägungsprozess einzustellen wären. Die Gemeinde behält sich vor in einem zukünftigen Bedarfsfall zu einer Neuplanung eine entsprechende angemessene Behandlung zu überprüfen. Die Gemeinde begrüßt ausdrücklich die Herstellung des Gebäudes in der beabsichtigten Form und die Herstellung des Teiches.

Die Gemeinde setzt die Oberkante der Bodenplatte mit 73,7 m über HN fest, weil sich eine Erhöhung gegenüber dem zulässigen Wert um 6 cm ergeben würde, somit anstelle 73,64 m über HN, 73,7 m über HN. Die Traufhöhe des Gebietes wird mit maximal 4,5 m über dem durch den Vermesser ermittelten Bezugspunkt von 73,34 m für die mittlere Geländehöhe über HN festgesetzt.

Der Text (Teil B) wird nur für den geänderten Bereich formuliert und somit gekürzt. Der Text (Teil B) gilt nur für den Bereich des Plangebietes, das umgrenzt ist. Der Plangebungsbereich berücksichtigt nur die betroffenen Grundstücke.

Die externe Ausgleichs- und Ersatzfläche wird entsprechend zugeordnet.

Die maßgeblichen Auswirkungen ergeben sich somit für den Text (Teil B). Für das betroffene Baugebiet wird redaktionell die Bezeichnung WA3-2.Ä verwendet.

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

In Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche wird geregelt, dass für den Teich eine zusätzliche überbaubare Fläche von 350 m² zu betrachten ist. Diese ist ausschließlich für den Teich zu nutzen. Der Teich wird ohne Normcharakter innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes umgrenzt. Für den Teich wird eine maximale Grundfläche von 350 m² festgelegt. Andere baulichen Anlagen dürfen nicht errichtet werden. Es bleibt weiterhin geregelt, dass die Überschreitung der Grundfläche um 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auszuschließen ist.

2.2 Höhenlage

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde die Traufhöhe mit einem Maß von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Zur Klarstellung der Absichten wird für den konkreten Fall der Bezugspunkt gemäß Vorgabe des Vermessers mit der mittleren Geländehöhe von 73,34 m über HN festgesetzt und gilt als Bemessungsbezugspunkt für die Oberkante der Traufhöhe. Durch die Traufhöhe ergeben sich die städtebaulichen Auswirkungen in Bezug auf die benachbarte Bebauung. Für die festgesetzte Traufhöhe über dem Bezugspunkt, der sich aus der mittleren Geländehöhe mit 73,34 m ergibt, wurde das Beteiligungsverfahren geführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden Abstimmungen in Bezug auf die Lage der zukünftigen Bodenplatte geführt. Diese wird für den konkreten Standort mit 73,7 m über HN festgesetzt. Damit ist die Oberkante der Bodenplatte 6 cm höher als in der ursprünglichen Festsetzung. Da diese Veränderung jedoch keine Auswirkungen auf die Traufhöhe, die maßgeblich in den nachbarschaftlichen Verhältnissen zu betrachten ist, hat, wird dies als vernachlässigbar angesehen und entsprechend festgesetzt.

Für die maximale Traufhöhe ergibt sich eine Änderung um etwa 70 cm. Ursprünglich war die Traufhöhe mit 3,80 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Ort gegebenen Verhältnisse der Bebauung wird die Änderung zur Traufhöhe als ortsüblich betrachtet; umfangreiche Auswirkungen für den Gesamort ergeben sich mit dieser Änderung nicht.

2.3 Änderung der Dachform und der Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes ist bisher geregelt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig sind. Unter Berücksichtigung der Antragstellung und der örtlichen Gegebenheiten wird geregelt, dass die Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden sind.

Die Dachneigung wird für das Hauptgebäude festgelegt. Die Dachneigung gibt keinen Aufschluss über die zu verwendende Dachform. Danach sind sowohl Sattel-, Walm- als auch Krüppelwalmdächer zulässig. Das Walmdach in Bezug auf die Straßenverkehrsfläche wird als vorteilhaft angesehen. Für Anbauten an das Hauptgebäude wird geregelt, dass diese flachgeneigte Dächer haben dürfen und als Flachdächer ausgebildet werden dürfen. Dies ist in der Nutzungsschablone entsprechend berücksichtigt.

Da das Gebäude hinter der bisherigen durch Gebäude gebildeten Straßenfront entlang der Dorfstraße entsteht, wird eine geänderte Festsetzungsmethodik gegenüber den bisherigen Festsetzungen als plausibel angesehen.

Für straßenseitige Anbauten sind Arbeits- und Gästezimmer vorgesehen, für die Flachdächer ermöglicht werden sollen.

2.4 Ausgleichs- und Ersatzregelung

Die bisherige Ausgleichs- und Ersatzregelung ging davon aus, dass je 25 m² versiegelter Fläche ein Baum auf dem rückwärtigen Grundstücksteil

außerhalb des Plangeltungsbereiches zu berechnen ist. Dies betrifft die bisherige Festsetzungsmethodik. Durch die Errichtung des Teiches, der mit 350 m² angegeben wird, ergeben sich zusätzliche Ausgleichserfordernisse. Diese wirken sich auf die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. zusätzlich auf das Ausgleichserfordernis aus. Es wird geregelt, dass zusätzlich zu dem Hauptgebäude eine Versiegelung bzw. Überbauung für den Teich erfolgen darf. Die Fläche wird gesondert umgrenzt. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Es wird geregelt, dass für den Teich eine zusätzliche überbaubare Fläche von 350 m² festgelegt wird. Der Gesamtausgleich für Eingriffe auf dem Baugrundstück des Flurstücks 16/2 ist auf den östlich angrenzenden außerhalb gelegenen Grundstücksflächen zu erbringen und zu erfüllen. Für den Teich ist ein naturnaher Aufbau entsprechend zu beachten. Der geplante Teich innerhalb der gesondert umgrenzten Fläche ist auf mindestens 30 % seiner Uferlinie naturnah mit heimischen und standortgerechten Pflanzen des Uferbereiches zu gestalten. Die Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt dies entsprechend. Die Maßnahme ist entsprechend abgesichert, weil die Flächen für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme dem Eingriffsverursacher zu Verfügung stehen.

Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der 2. Änderung wird die südliche Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 16- jetziges Flurstück 16/2- überplant. Die Bauleitplanung wird für diesen Bereich auf ein konkretes Bauvorhaben abgestimmt. Durch den Vorhabenträger ist auf der Fläche die Herstellung eines Wohngebäudes einschließlich Nebenanlagen sowie auch die Herstellung eines Folien-Teiches mit Steganlage und naturnahem Filtergraben vorgesehen.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz wurde eine Eingriffs-, Ausgleichbilanzierung erstellt. Für das ehemalige Flurstück 16 erfolgte eine gesonderte Betrachtung und es wurden Obstbaumpflanzungen auf dem ehemaligen Flurstück 16 als Kompensationsmaßnahmen- 32 Obstbaumpflanzungen- zugeordnet. Zwischenzeitlich erfolgte eine Trennung des ehemaligen Flurstücks 16 in die Flurstücke 16/1 und 16/2. Im Hinblick auf die gleichgroßen Flächenanteile sind deshalb auf jedem Flurstück 16 Obstbaumpflanzungen herzustellen, um den bilanzierten naturschutzfachlichen Ausgleich sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung der jetzt geplanten Vorhaben auf dem Flurstück 16/2 wird davon ausgegangen, dass die ehemals bilanzierte Versiegelung überschritten wird. Dementsprechend erfolgte auch eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Gemäß § 12 Abs. 1 Punkt 6 ist die Herstellung von Gewässern als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Derartige Eingriffe sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz durch Vorhabenträger zur bilanzieren und zu kompensieren.

Die vorliegende Bilanzierung bewertet die zusätzlich zu erwartenden Eingriffe und der sich daraus ergänzend zu erbringende Kompensationsbedarf.

A 2. Abgrenzung der Wirkzonen

Die Eingriffe betreffen einen Bereich der durch den Bebauungsplan Nr. 4 schon als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. Die geplante zusätzliche Versiegelung für eine Teichanlage entspricht im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen einer privaten Grundstücksnutzung innerhalb von Bauflächen. Eine Zunahme von Beeinträchtigungen durch eine Erhöhung von Emissionen ist nicht zu erwarten. Auf die Ausweisung von zu beachtenden Wirkzonen wird unter Berücksichtigung der genannten Punkte verzichtet.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

A 3. Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigung

Der Änderungsbereich behandelt eine Siedlungsfläche. Aus diesem Grund wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und eine Korrekturfaktor (Ko) von 0,75 verwendet.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

B 1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Die überplanten Flächen sind planungsrechtlich als Wohnbauflächen festgesetzt. Für die Bilanzierung der zusätzlichen Versiegelungen wird der planungsrechtliche Bestand herangezogen und mit entsprechenden Biotoptypen gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen (LUNG 2010) bewertet. Es wird davon ausgegangen, dass sich die unversiegelten Flächen des Wohnbaulandes als Gartenland (PGZ, PGN) entwickeln.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 wurde für das Flurstück Nr. 16 ein Gesamteingriff von 1.598,88 m² KFÄ bei einer maximalen Überbauung von 807 m² auf dem ehemaligen Flurstück 16 ermittelt. Der Bereich der 2. Änderung behandelt nur den südlichen Teil des ehemaligen Flurstücks 16, das jetzige Flurstück 16/2 (ca. 50 % des ehemaligen Flurstücks 16). Entsprechend des Flächenanteils wird davon ausgegangen, dass für eine Versiegelung von ca., 403 m² eine Bilanzierung erfolgte, die auch die Umnutzung der Flächen berücksichtigte. Der dementsprechende Kompensationsumfang beträgt 16 Obstbäume.

Für die Ermittlung des zusätzlichen Eingriffs werden die Versiegelungen berücksichtigt, die über die ehemals geplanten 403 m² auf dem Flurstück 16/2 hinausgehen. Maßgeblich werden die für die Teichanlage festgesetzten 350 m² Versiegelung als eingriffserheblich bewertet. Bei der vorhandenen (planungsrechtlichen) Nutzung als Gartenland wird ein Kompensationswert von 0,5 angenommen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch die geplante Teichanlage einen gleichartigen Biotopwert von 0,5 aufweist. Hier spiegelt sich einerseits die intensive Nutzung, andererseits aber auch der teilweise naturnahe Aufbau der Uferbereiche und des Reinigungsgrabens

wieder. Der Wert des zukünftigen Biotoptyps wird als Minimierung vom Kompensationswert des Bestandsbiotoptyps abgezogen. Für die Vollversiegelung der Flächen wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 verwendet.

Eingriffe	Flächenverbrauch (F) in m ²	Kompensationswert (K)	Zuschlag für Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (Ko)	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ) = Fx(K+Z)xKo
Biotoptyp PGZ/PGN Versiegelung Teichanlage	350	0,5-0,5	0,5	0,75	131,25
gesamt 1.1					131,25

B 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Ein Biotopverlust mit Funktionsverlust ergibt sich durch das Vorhaben nicht.

B 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Von zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen wird unter Berücksichtigung der Aussagen gemäß Punkt A.2 nicht ausgegangen.

B 2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

B 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

B 2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

B 3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- entfällt

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- entfällt

B 4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden/Geologie

- entfällt

B 4.2 Wasser/Grundwasser

- entfällt

B 4.3 Klima/Luft

- entfällt

B 5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die zusätzlichen Versiegelungen in Zusammenhang mit der geplanten Herstellung des Teiches wirken sich nicht negativ auf das Landschaftsbild aus. Das Vorhaben ist dem Standort als angemessen anzusehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht.

B 6. Geschützte Einzelbäume und Alleen

Geschützte Bäume sind vom Vorhaben nicht betroffen..

B 7. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenversiegelung	1.1	101,25
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.2	-
Biotopbeeinträchtigung	1.3	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 4	2.1	-
Sonderfunktion landschaftliche Freiräumen mit Wertstufe 3	2.2	-
Sonderfunktion Arten mit großen Raumansprüchen	3.1	-
Sonderfunktion gefährdete Tierpopulationen	3.2	-
Sonderfunktion Boden/Geologie	4.1	-
Sonderfunktion Wasser/Grundwasser	4.2	-
Sonderfunktion Klima/Luft	4.3	-
Sonderfunktion Landschaftsbild	5	-
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>101,25</u>

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1. Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächen (F) in m ²	Wertstufe	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent in m ² (KFÄ)
Anpflanzung von 3 Obstbäumen	75	2	2,5	0,8	150,00
Gesamtumfang der Kompensation					150,00

Erläuterungen der Maßnahmen:

Anpflanzung von Obstbäumen

Bei der Bemessung des Kompensationswertes wird davon ausgegangen, dass die Baumpflanzungen der Wertstufe „2“ zuzuordnen sind. Die Obstbaumpflanzungen dienen dazu die geplante Bebauung besser in den Landschaftsraum integrieren zu können. So werden die Baumpflanzungen auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich entstehen. Dadurch wird die Herstellung eines typischen Dorfrandbereiches gewährleistet.

Die Obstbäume übernehmen außerdem eine wichtige Lebensraumfunktion für viele Tierarten. Die Bäume dienen als Aufenthaltsraum, zur Nahrungsaufnahme oder zur Fortpflanzung. Insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger wirken sich die Obstbaumpflanzungen positiv aus. Gleichzeitig wird die ökologische Vielfalt des Raumes erhöht. Es werden Strukturen geschaffen, die vorhandene Biotope verbinden und mit Ihnen in Wechselwirkung treten.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird für die Maßnahme ein Kompensationswert von 2,5 festgelegt.

Die Beeinträchtigungen durch den Menschen sind im dörflichen Siedlungsbereich als gering einzuschätzen. Durch die Lage der Baumpflanzungen im Übergangsbereich zwischen besiedelten Flächen und freien Landschaftsraum werden auch am Standort die Beeinträchtigungen als gering angesehen. Es wird für die Maßnahme deshalb ein Leistungsfaktor von 0,8 angenommen.

C 2. Bilanzierung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: -Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: - zusätzliche Anpflanzung von 3 Obstbäumen.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) in m ² 101,25	Flächenäquivalent (Planung) in m ² 150,00

D. Bemerkungen und Erläuterungen

Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 131,25 m² KFÄ. Dieser Bedarf wird durch die zusätzliche Anpflanzung von 3 Obstbäumen (150 m² KFÄ) kompensiert. Diese Anpflanzungen sind ergänzend zu den bereits festgesetzten 16 Obstbaumpflanzungen durchzuführen.

Nach Durchführung der 19 Obstbaumpflanzungen auf dem Flurstück 16/2 ist der geplante Eingriff im Änderungsbereich vollständig kompensiert.

3. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich für den Geltungsbereich wie folgt dar:

Geltungsbereich	1.342 m ²
Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes	1.871 m ²
Somit betrachteter Gesamtbereich inklusive Umgebung	3.213 m ²

4. Artenschutzbelange

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat das Landesamt für Umwelt und Geologie (LUNG) ein Merkblatt erarbeitet.

„Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß §

44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010).

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Der Änderungsbereich umfasst ein Grundstück. Hier soll ein naturnaher Teich entstehen. Auf den angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt Obstbaumpflanzungen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort eine geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Aufgrund der Siedlungsrandlage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

In der Umgebung des Bebauungsplangebietes sind Kleingewässer vorhanden.

I alle wildlebenden Vogelarten

Das Vorkommen von Gebäudebrütern (Rauch-, Mehlschwalbe, Amsel, Hausrotschwanz, Bachstelze etc.) kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der Siedlungsnähe kann das Vorkommen von Bodenbrütern nahezu ausgeschlossen werden. Ebenso ist das Vorkommen stark gefährdeter Brutvogelarten nicht zu erwarten.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL,

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der nachfolgenden Artengruppen nicht ausgeschlossen. Für die nicht aufgeführten Artengruppen stellen die örtlichen Strukturen keine geeigneten Lebensräume dar, bzw. Beeinträchtigungen potentieller der Lebensräume sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Eine Bedeutung der Flächen als Wanderachse kann nicht ausgeschlossen werden. Mit dem geplanten Gewässer können positive aber auch negative Auswirkungen verbunden sein. eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann nicht ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingt kann es zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Im Rahmen der Errichtung des Teiches können Amphibien/ Reptilien in die Baugrube fallen.

Anlagebedingt können Amphibien/ Reptilien ebenfalls in den Teich fallen.

Der Teich könnte mittelfristig eine Bedeutung als Laichgewässer einnehmen, wenn ein Fischbesatz des Gewässers vermieden wird.

Betriebsbedingt sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,

wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:** Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Artengruppe/ Art	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-	
Betroffen sein kann die Artengruppe der Amphibien/ Reptilien. Um zu vermeiden, dass während der Bauphase Tiere in der Baugrube umkommen oder später aus dem angelegten Teich nicht mehr herauskommen, sollte während der Bauzeit eine Ausstiegshilfe, z.B. als Brett in die Baugrube gelegt werden. Tiere, welche sich in der Baugrube befinden, sollen heraus gesammelt werden und in ruhige Randbereiche verbracht werden. Der Teich ist so anzulegen, dass die Amphibien/ Reptilien, diesen problemlos verlassen können. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können Tötungen und erhebliche Störungen der Amphibien/ Reptilien vermieden werden.	

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.
- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt: Um erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien zu vermeiden, werden Hinweise in den Teil B aufgenommen. Die Maßnahmen werden erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich

befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Allgemeines

Grundsätzliche Planinhalte werden nicht geändert. Baugebiete bleiben erhalten. Es werden lediglich grundstücksbezogene Festsetzungen klargestellt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von der Dorfstraße.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind geregelt. Zusätzliche Anforderungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu beachten. Zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, um die Ver- und Entsorgung zu sichern.

5.4 Herstellung des Teiches

Für die Herstellung des Teiches sind gemäß Hinweisen der unteren Wasserbehörde folgende Belange zu beachten.

Entsprechend § 49 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, bei der zuständigen Wasserbehörde einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Vernässung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.

6. Hinweise

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor.

Denkmale

Innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde keine Belange der Denkmalpflege bekannt.

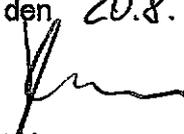
Artenschutz

Während der Bauphase ist eine Ausstiegshilfe für Amphibien und Reptilien (z.B. als Brett) in die Baugrube zu legen. Tiere, welche sich in der Baugrube befinden, sollen heraus gesammelt werden und in ruhige Randbereiche verbracht werden. Der Teich ist ebenfalls mit Aufstiegshilfen so anzulegen, dass die Amphibien/ Reptilien, diesen problemlos verlassen können.

7. **Billigung der Begründung**

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf – ein Ort der Stille“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.8.12.

Bobitz, den 20.8.12


Hartmut Haase
Bürgermeister
der Gemeinde Bobitz



8. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Bobitz
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss	
2	<p>Audienz Fachdienst Umwelt Untere Wasserbehörde: Herr Behrendt</p> <p>Zur weiteren Bearbeitung übergebe ich Ihnen hiermit meine wasserrechtliche Stellungnahme.</p> <p>Gegen die vorgesehene Änderung bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind bei der Herstellung des Teiches von 350 m² Grundfläche zu beachten. Entsprechend § 40 WFG¹ sind Absichten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, bei der zuständigen Wasserbehörde einen Monat vor Baubeginn anzugeben.</p> <p>Wird Grundwasser unbeschädigt erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. Mit den Bohrungen sind auf den Grundflächen eventuell vorhandene Drainierungen und sonstige Vorrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p> <p>Die Verdrängung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott</p> <p>1. Eingriffsregelung</p> <p>1.1 Bei der Eingriffsbewertung in der Begründung unter B1 wird für die Planänderung ein Kompensationsförderwertäquivalent (KFÄ) von 131,25 ermittelt. Anschließend wird jedoch nur noch ein KFÄ von 101,25 genannt.</p> <p>1.2 Im Rahmen der Eingriffsbewertung des geplanten Teiches wird davon ausgegangen, dass eine naturnahe Gestaltung erfolgt, ohne dass der Pflanzbereich eine entsprechende Festsetzung erfüllt. Ohne eine solche Festsetzung ist auch ein ebensolcher Teich zulässig, was zu einem inbegriffenen höheren Kompensationsbedarf führen würde.</p> <p>1.3 Zur Kompensation ist vorzusehen, auf dem außerhalb des Planungsbereichs liegenden Teil des Flurstücks 182/18 Oberachse zum zu pflanzen. Dazu wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Durchführung der Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsbereiches muss nachvollziehbar sein. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die Verfügbarkeit der Fläche für eine zeitnahe Durchführung der Kompensationsmaßnahme klar sein. Bei den für Oberhochentwässerungen relativ großen Platzbedarf (8 bis 10m Abstand untereinander) wird für die 18 Baumplantagen nahezu der gesamte außerhalb des Planungsbereichs liegende Teil des Flurstücks benötigt werden. <p>Bauabplanung</p> <p>Mit der vorliegenden 2. Änderung des seit dem 24.11.2005 rechtskräftigen B-Plans Nr. 4 „Gut Saunstorf“ von den Festsetzungen des B-Plans abzuweichen wird auf einen Bauantrag für das Flurstück 182 respektive welcher Flurstück in den Punkten: Traufhöhe, Weilm-Flachheit für Anbauten sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Flächen hierfür.</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Belange geltend gemacht, welche in die Abwägung der Gemeindevorteile einzustellen bzw. in die Planunterlagen einzuarbeiten sind.</p> <p>1. Allgemein</p> <p>Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Änderungen betreffen nur das Flurstück 182 und hier auch nur die Festsetzungen zur Traufhöhe und für die Dachform der Anbauten sowie Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Flächen hierfür. Ein einfaches Verfahren nach § 13 BauGB ist demnach gerechtfertigt.</p> <p>¹ Gesetz zur Änderung des Wasserhaushalts in der Fassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2885) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Mikrostruktur-Summenhöhen bei der Änderung des Bundeswasserhaushalts und des Kohlenwasserstoff- und Abfallgesetzes vom 11.08.2011 (BGBl. I S. 1899)</p>	<p></p> <p>1</p> <p></p> <p>1.1</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p></p> <p>1</p> <p>2</p>	<p>A Zu 1. Die Hinweise sind in der Begründung zu berücksichtigen und bei den Antragsverfahren entsprechend zu beachten.</p> <p>B Zu 1.1. Der Eingriffswert beträgt 131,25 m² KFÄ nach Modell M-V. Zusätzlicher Ausgleich ist jedoch nicht notwendig, weil durch die Maßnahme ein KFÄ von 150 m² erreicht wird.</p> <p>Zu 1.2. Eine Festsetzung zur Teichgestaltung wird getroffen. Ein naturnaher Aufbau in der Uferzone wird entsprechend betrachtet. Der geplante Teich innerhalb der gesondert ausgewiesenen Nebenanlage ist auf mindestens 30 % seiner Uferlinie naturnah mit heimischen und standortgerechten Pflanzen des Uferbereiches zu gestalten.</p> <p>Zu 1.3. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme erfolgt. Der Hinweis zur Flächeninanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>C Zu 1. Die Behandlung der Belange erfolgt nachfolgend. Siehe nachfolgende Behandlung.</p> <p>Zu 2. Die Rechtfertigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3	<p>Die Ausgleichsfläche ist in gültigen Flächennutzungsplänen der Gemeinde als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen, § 6 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Damit sind grundsätzliche rechtliche Festsetzungen vorzuziehen bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen begründet, die ihrem Wesen nach nicht der Regelung von Einzelfällen, sondern der städtebaulichen Ordnung des Ganzen dienen müssen.</p> <p>Nach Fickler/Hessler - Kommentar zur Bauutzungsverordnung müssen in solchen Fällen die folgenden Überlegungen im Planfeststellungsverfahren (analog im Planfestsetzungsverfahren) getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist die Änderung aus städtebaulichen Gründen erforderlich? - Sind diese Gründe erkennbar und gesichert? - Besteht ein öffentliches Interesse an der Planung? - Wird der Gleichheitsgrundsatz nicht im Interesse einer einseitigen Begünstigung oder möglichen Bereicherung verletzt? - Werden sonstige öffentliche oder private Belange nicht beeinträchtigt? <p>Ich erkenne kein städtebauliches Erfordernis der Änderung, weiterhin erhe ich kein öffentliches Interesse an der Planung. Sehr deutlich ist auch, dass der Gleichheitsgrundsatz verletzt wird. Es wird nur des Flurstück 1872 durch die Änderung begünstigt. Alle anderen Grundstücke müssen sich an die "alte" Planung halten. Dies führt ggf. dazu, dass alle anderen Grundstücksbesitzer die gleichen Rechte erfordern. Vor diesem Hintergrund empfinde ich, eine Stütze einer möglichst planungsstabileren Gestaltung des Planverfahrens (Verminderung der Möglichkeit einer Anfechtung der Bauleitplanung durch Normenkontrollverfahren), die Festsetzungen zu überprüfen.</p> <p>Um es in diesem Zusammenhang bekannt, dass das betreffende Grundstück bereits bebaut ist und hier durch die 2. Änderung des B-Plans womöglich ein unrichtig errichtetes Gebäude und der Teil dazu die vorgesehenen Flurweise in Ihre Abwägung einfließen lassen und die Planung überdenken.</p> <p>II. Planungsrechtliche Festsetzungen Die Baumgrenzen sollte nach in Richtung Flurstück 1871 bis zur Flurstücksgrenze und nicht bis zur nächsten Baumgrenze vermaßt sein. Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Tetahaus als Nebenanlage ist zu überprüfen.</p> <p>III. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise einzustehen.</p>	<p>Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet wird.</p> <p>Zu 4. Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis, um sich mit den Inhalten entsprechend zu beschäftigen. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan waren Sachverhalte entsprechend dargestellt worden. Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde war in der Tat ein konkreter Bauantrag, der vorgelegt wurde. Die Gemeinde hatte sich mit dem Bauantrag zu beschäftigen. Sie hat überprüft, inwiefern die Anforderungen des Bauantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. Die Gemeinde hat sich damit beschäftigt, inwiefern eine Erhöhung der Traufe um 0,70 m von 3,80 auf 4,50 m über Bezugspunkt umsetzbar ist. Dabei hat sie auch die übrigen Grundstücke in die Betrachtung entsprechend einbezogen. Unter Berücksichtigung des konkreten Baukörpers auf der beabsichtigten Höhenlage und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung, ist die Planung aus Sicht der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in diesem Falle nicht möglich. Die Gemeinde hat das Interesse, dass die Bauflächen entsprechend geschlossen werden. Dadurch, dass das Gebäude von der straßenbegleitenden Bebauung abweicht, wird auch die Gebäudestellung entsprechend begründet. Innerhalb des Ortes sind sowohl Gebäude mit Giebel- als auch mit Traufstellung vorhanden. Es besteht das gemeindliche Interesse, die Planung umzusetzen, um die Einwohnerzahl in Saunstorf zu stärken. Die Gemeinde hat sich auch mit dem Gleichbehandlungs- und Gleichheitsgrundsatz beschäftigt. Unter Berücksichtigung dessen, dass die Bebauung östlich an der Dorfstraße bereits im wesentlichen vorhanden ist, und der Bestand entsprechend gewürdigt wurde, wird aus Sicht der Gemeinde die Planung auf dem einzelnen Grundstück als gerechtfertigt angesehen.</p> <p>Die Abstandflächen sind in dem konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Gemeinde verzichtet auf die Einbeziehung weiterer Grundstücke in den Geltungsbereich, weil diese bereits bebaut sind. Die Gemeinde hat im Rahmen des Planverfahrens, genauer in der Beteiligung der Öffentlichkeit, keine Anregungen und Stellungnahmen von Einwohnern erhalten, die in dem Abwägungsprozess einzustellen wären. Die Gemeinde behält sich vor in einem zukünftigen Bedarfsfall zu einer Neuplanung eine entsprechende angemessene Behandlung zu überprüfen. Die Gemeinde begrüßt ausdrücklich die Herstellung des Gebäudes in der beabsichtigten Form und die Herstellung des Tetahaus.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.</p>
4			
5			
6			
7			

