

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Groß Krankow
über die Festlegung und Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils von

Groß Krankow

(einschließlich 1. Änderung - nach Gemeindefusion jetzt Gemeinde Bobitz)



1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Erweiterung der Abrundungssatzung „OT Groß Krankow“ (1. Änderung):

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez.1990, BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Bobitz
Gemarkung Groß Krankow, Flur 2

Die Erweiterungsfläche befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Groß Krankow und umfasst eine Fläche von ca. 1400 m².

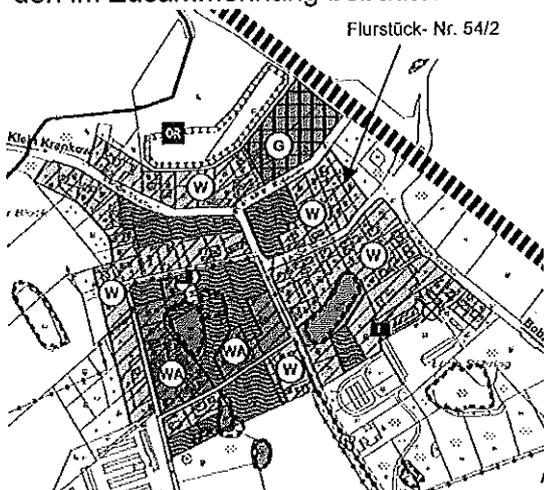
3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Groß Krankow ist ein Ortsteil der Gemeinde Bobitz. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Ortsteil als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Ortsteil Groß Krankow wurde im Jahr 1999 eine Abrundungssatzung aufgestellt, in der die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Groß Krankow festgelegt wurden. Das Flurstück 54/2 ist dabei im Außenbereich verblieben.

Durch die Satzungsänderung (Erweiterung) erfolgt die Einbeziehung des Grundstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Schaffung der planungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung. Die Lage des Grundstückes bietet hierfür günstige Voraussetzungen, da es am Rand der bebauten Ortslage liegt und über die Dorfstraße erschlossen ist. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Erweiterung des Innenbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP-OT Groß Krankow

Begründung

Die Lage des Grundstückes bietet günstige Bedingungen für die geplante Bebauung. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Für die vorliegende Satzungsänderung ist der Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen, da der Bauherr auf dem elterlichen Grundstück ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung ermöglichen möchte.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dabei die Möglichkeiten der Eigenversorgung zu berücksichtigen, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich dabei nach wie vor auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Die planungsrechtliche Beurteilung des einbezogenen Grundstückes erfolgt nach § 34 BauGB, d.h. ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die in der Ursprungssatzung unter § 2 und § 3 getroffenen Festsetzungen für nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG einbezogene Flächen und Gebiete mit festgesetzten Baugrenzen sollen für den Erweiterungsbereich der 1. Änderung, das Flurstück 54/2 betreffend, nicht gelten. Das betrifft auch die gestalterischen Festsetzungen unter § 3 der Satzung.

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen.

Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (3) BauGB.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasser

Für das Grundstück besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (d 90 PE), südlich der „Lange Straße“. Die über das Grundstück verlaufende alte Anschlussleitung wurde 2012 abgetrennt und kann zurückgebaut werden.

Schmutzwasser

Über das Grundstück (Flurstück 54/4) verlaufen ein Schmutzwasserkanal sowie ein Anschlusskanal. Beide sollen im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahme und zeitgleicher Investitionsmaßnahme des Zweckverbandes Wismar außer Betrieb genommen und durch einen neuen Kanal in der Straße und entsprechende Grundstücksanschlüsse ersetzt werden. Die zeitliche Einordnung dieser Maßnahme steht noch nicht fest.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung des einbezogenen Grundstückes erfolgt wie im übrigen Satzungsgebiet durch örtliche Versicherung.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig.

Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Schallschutz

Mit der Erweiterung der Abrundungssatzung verringert sich der Abstand der geplanten Wohnnutzung zur Bahnlinie als auch zum Autobahnzubringer L 031. Die Einhaltung der Orientierungswerte zum Schallschutz Tag/Nacht nach DIN 18005 ist durch den Bauherrn im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Elektroenergie

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 08.05.2017

Ausgefertigt am: 29.5.17




Die Bürgermeisterin

Anlage

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz