

**Satzung der Gemeinde Lübow
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
"Wohnanlage Wietow"**

umfassend den südlichen Teil der ehemals geplanten „Wohnanlage Wietow“
südlich und westlich der Dorfstraße, Flurstück 125/6 (ehemals Flurstücke 124/2
und 125/3) der Flur 1, Gemarkung Wietow

Begründung

Satzungsbeschluss

19.02.2013

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lübow für die ehemals geplante „Wohnanlage Wietow“ wurde 2001 als Satzung beschlossen und ist seit 2003 rechtskräftig. In den vergangenen 10 Jahren konnte allerdings eine Bebauung auf den innerörtlichen Grundstücken, die ehemals mit Scheunen und Ställen bebaut waren, nicht realisiert werden. Daher liegen die Flächen bis heute brach.

Das städtebauliche Konzept der Gemeinde bzw. die Vorstellungen für eine neue Nutzung der Brachflächen haben sich daher geändert. Die Vorstellungen für eine Bebauung im ländlichen Raum weichen heute zum Teil von den damaligen Zielstellungen ab. So geht die Tendenz heute z.B. wieder zu größeren Grundstücken mit einer aufgelockerten Bebauung und zu großzügigeren Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung.

Dementsprechend ist nun im südlichen Teil der Fläche die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem großen Grundstück geplant. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielstellung erteilt. Da das geplante Vorhaben von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes abweicht, sollen einige Festsetzungen mit der 1. Änderung angepasst werden. Dazu zählt eine geringfügige Verschiebung von Baugrenzen, die Zulassung eines Walm-daches (statt bisher nur Krüppelwalmdach und Satteldach) sowie eine Reduzierung der GRZ und der zulässigen Firsthöhe. Daneben sollen die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Dächern, Nebenanlagen, Einfriedungen usw. überprüft und ggf. angepasst und die Waldabstandsfläche von 30 m beachtet werden.

2. Gebietsabgrenzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst mit dem Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ den südlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Änderungsfläche ist ca. 2800 m² groß und befindet sich südlich und westlich der Dorfstraße, Flurstück 125/6 (ehemals Flurstücke 124/2 und 125/3) der Flur 1, Gemarkung Wietow.

Die Überplanung des gesamten Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung diskutiert. Seitens der Gemeinde, der Grundstückseigentümer und Amtsverwaltung wurde allerdings keine Notwendigkeit gesehen, diesen Bereich gegenwärtig in die Änderung mit einzubeziehen. Sollten sich für den nördlichen Teil Bebauungsabsichten konkretisieren, ist zu prüfen, ob diese innerhalb des vorhandenen Baurechts umgesetzt werden können, ehemals geplante Erschließungsanlagen noch erforderlich sind oder ob entsprechende Änderungen einzuleiten sind.

3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, erfolgt die Aufstellung des Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:1000, Flur 1, Gemarkung Wietow, Kataster- und Vermessungsamt Wismar, der Lage- u. Höhenplan im Maßstab 1:500 vom 27.10.2011, Vermessungsbüro Bauer, Wismar und die topographische Karte im Maßstab 1:5000, gaia M-V, verwendet. Weiterhin wurde eine eigene Bestandsaufnahme durchgeführt.

4. Inhalte der Änderung

Mit dem B-Plan Nr. 5 sollten in der Ortsmitte von Wietow, im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Möglichkeiten für eine dichtere Einfamilienhausbebauung mit ca. 7 Eigenheimen an einer neuen Erschließungsstraße geschaffen werden. Dazu wurde ein Rahmen aus städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erlassen, der eine verhältnismäßig einheitliche Bebauung regeln sollte.

Nachdem im vergangenen Jahrzehnt keine Bebauung realisiert werden konnte, sollen nun aufgrund eines aktuellen Interesses für den südlichen Teil der Bauflächen (WA 2) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wurde bereits erteilt.

Das WA 2 ist geprägt von einer große Kastanie und zwei Linden (sowie einer weiteren außerhalb des Geltungsbereichs) an der Dorfstraße, die zu erhalten sind. Mit der Verschiebung der Baugrenzen von den Großbäumen weg wird ein besserer Schutz dieser Bäume gewährleistet. Außerdem ist nach Angaben der Forstbehörde gemäß § 20 Landeswaldgesetz der 30 m – Waldabstand zu der gegenüber liegenden, kartierten Waldfläche auf dem Flurstück 120 einzuhalten. Die Waldabstandslinie, an der sich die Baugrenze orientiert, wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Änderung der städtebaulichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für den südlichen Teil - WA 2 - der Ursprungsplanung entsprechend den o.g. Zielstellungen. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- eine Verringerung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,2, da eine aufgelockerte Bebauung im Gegensatz zum Ursprungsplan vorgesehen ist,
- eine Verringerung der zulässigen Firsthöhe (FH) von 10,0 auf 8,5 m, um eine höhenmäßige Beschränkung bei geringerer Dachneigung zu erzielen,
- eine Änderung der Baugrenzen innerhalb des WA 2, um auf größeren Grundstücksflächen flexiblere Gebäudestellungen unter Einhaltung der o.g. Schutzabstände zu den Einzelbäumen bzw. zum Wald zu ermöglichen,
- eine Veränderung der zulässigen Dachneigung von 35° - 50° auf 30° - 45° und der Dachformen (zusätzlich Aufnahme des Walmdachs - WD), um dem dörflichen Umfeld um dem Bauvorhaben angepasste Bauformen zu ermöglichen.

Außerdem sind Änderungen der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften notwendig. So soll die textliche Festsetzung Nr. 3.3 des Ursprungsplanes: *„Gemäß § 23 (5) BauNVO dürfen Garagen die nördliche Baugrenze der Baufelder bzw. deren Flucht nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.“*

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gestrichen werden. Eine Beschränkung der Errichtung von Garagen im nördlichen Grundstücksteil wird hier nicht mehr für sinnvoll erachtet. Die Festsetzung beruhte auf der ehemaligen Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 des Ursprungsplanes wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 folgendermaßen geändert:

Innerhalb des WA 2 sind zwei einheimische Laubbäume (3xv, StU 16-18 cm) oder Obstbäume (3xv, StU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei werden der Standort der Bäume und die Baumart nicht mehr konkret festgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung eines Baumes im nun vorgesehenen Einfahrtbereich ist nicht sinnvoll. Auch erscheinen die damals ausschließlich festgesetzten Arten Stieleiche, Winterlinde oder Rotdorn für das Grundstück nicht mehr angemessen, vgl. Pkt. 6. In der südöstlichen Ecke des B-Plan-Gebietes war ursprünglich eine Birke mit einem geringen Stammumfang zum Erhalt festgesetzt, die heute nicht mehr vorhanden ist. Als Ersatz wird daher die Anpflanzung eines zweiten Laubbaumes auf dem Grundstück festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung werden folgendermaßen geändert:

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen - 1. Dächer:

Satz 1 wird für das WA 2 geändert in: *Für die Hauptdächer sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.*

Damit wird der o.g. Änderung der Dachneigung und der zulässigen Dachform Walmdach entsprochen.

Satz 5: *„Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.“* wird gestrichen.

Eine detaillierte Regelung der Dachformen von Nebengebäuden wie Geräteschuppen o.ä. wird nicht für notwendig erachtet. Flachdächer oder Walmdächer sollen für untergeordnete Anlagen ebenfalls ermöglicht werden.

3. Nebenanlagen:

Satz 1: „*Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.*“ wird gestrichen, da eine detaillierte Regelung für Nebengebäude wie Geräteschuppen o.ä. nicht für notwendig erachtet wird.

6. Einfriedungen:

Als Einfriedungen sind im WA 2 zusätzlich begrünte Stabmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dieser Zusatz soll das Spektrum verwendbarer Einfriedungen erweitern.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die sonstigen örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des WA 2 ist über die Dorfstraße in Wietow gesichert. Die ursprünglich angedachte, separate Erschließung der Bauflächen über die Planstraße A ist bezüglich des WA 2 nicht mehr erforderlich, da das Grundstück über die vorhandene, westliche Zufahrt erschlossen wird. Diese wurde auch als Zufahrt für die Scheunen und Ställe genutzt und ist noch mit Betonplatten versiegelt.

Zum Schutz der vorhandenen Kastanien wurde der Zufahrtbereich festgesetzt, damit dieser nicht in den Kronentraufbereich der sehr großen Bäume versetzt werden kann.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist in Wietow nicht vorhanden. Das Schmutzwasser ist daher über eine Kleinkläranlage oder eine vollbiologische Kleinkläranlage zu entsorgen oder in eine abflusslose Grube innerhalb des WA 2 einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen im WA 2 ist auf der Grundstücksfläche zur Versickerung zu bringen. Das Grundstück weist mit seiner Größe von 2800 m² dazu ausreichende Möglichkeiten auf. Es ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung vorzusehen, die entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen zu dimensionieren ist. Außerdem soll bei Bedarf ein großer privater Teich überschüssige Regenwassermengen aufnehmen.

Diese Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wurde mit dem zuständigen Zweckverband Wismar abgestimmt.

Die Erschließung mit Trinkwasser und Strom erfolgt von der Dorfstraße aus. Ein Gasversorgungsnetz besteht nicht in Wietow. Daher ist eine dezentrale Wärmeversorgung, z.B. durch eine Wärmepumpe zur Nutzung von Luft- oder Erdwärme, oder aber durch konventionelle Energieträger vorzusehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Dorfstraße sichergestellt.

Dauerstellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis wird hingewiesen.

6. Umweltbelange und Artenschutz

Die mit dem B-Plan Nr. 5 überplanten Flächen waren ehemals durch einen hohen Versiegelungsgrad durch eine Scheune, einen Stall und weitere landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie die dazugehörigen Erschließungsflächen geprägt. Durch den Abriss der Altgebäude und die Entsigelung dieser Flächen war die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz positiv. Das heißt, der Versiegelungsgrad bei Umsetzung des B-Planes ist geringer als vorher. Daher war die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine weitere Verringerung der GRZ von 0,3 auf 0,2, so dass der Versiegelungsgrad weiter abnimmt. Im Geltungsbereich sind noch große, mit Betonplatten versiegelte Bereiche vorhanden, die entsiegelt werden sollen bzw. schon entsiegelt wurden. Daher sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die drei großen Bäume im Plangebiet an der Dorfstraße, eine Kastanie und zwei Linden, sind gesetzlich geschützt sowie ortsbildprägend und werden erhalten. Die Kronentraufbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet worden. Die Baugrenze rückt im Vergleich zur Ursprungsplanung von den Bäumen ab, so dass ein besserer Schutz gewährleistet ist.

Ein in der Ursprungsplanung als künftig fortfallend festgesetzter Baum wurde bereits entfernt, dieser war nicht ausgleichspflichtig.

Außerdem ist nach Angaben der Forstbehörde gemäß § 20 Landeswaldgesetz der 30 m – Waldabstand zu der gegenüber liegenden, kartierten Waldfläche auf dem Flurstück 120 einzuhalten. Die Waldabstandslinie, an der sich die Baugrenze orientiert, wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Innerhalb des WA 2 sind zwei einheimische Laubbäume (3xv, StU 16-18 cm) oder Obstbäume (3xv, StU 14-16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei werden der Standort der Bäume und die Baumart nicht mehr konkret festgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung eines Baumes im nun vorgesehenen Einfahrtbereich ist nicht sinnvoll. Auch erscheinen die damals ausschließlich festgesetzten Arten Stieleiche, Winterlinde oder Rotdorn für das Grundstück nicht mehr angemessen, da dieses schon stark durch die Großbäume und umgebende Anpflanzungen geprägt ist. Hier sollen dem Grundstückseigentümer mehr Möglichkeiten gegeben werden, z.B. auch Obstbäume im Hausgraten anzupflanzen.

In der südöstlichen Ecke des B-Plan-Gebietes war ursprünglich eine Birke mit einem geringen Stammumfang zum Erhalt festgesetzt, die heute nicht mehr vorhanden ist. Als Ersatz wird daher die Anpflanzung eines zweiten Laubbaumes auf dem Grundstück festgesetzt.

Geschützte Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Bei mehreren Begehungen wurden keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

Zu beachten ist, dass derzeit Baurecht für 4 Reihenhäuser bei einer GRZ von 0,3 besteht. Mit der Änderung ist vorgesehen, nur noch ein Einfamilienhaus bei einer GRZ von 0,2 zu errichten. Die baulichen Anlagen rücken außerdem von den geschützten Bäumen ab. Die Umweltverhältnisse auf dem Grundstück verbessern sich also erheblich im Vergleich zum derzeitigen Baurecht.

Planungsrechtlich handelt sich hier um eine Änderungsplanung, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die Gemeinde hält aufgrund der o.g. Punkte und aufgrund der fehlenden Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten die zusätzliche Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens für nicht erforderlich.

7. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

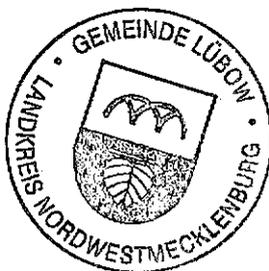
Die Fläche im Geltungsbereich befindet sich in Privatbesitz. Die ehemaligen Flurstücke 124/2 und 125/3 der Flur 1, Gemarkung Wietow wurden zum Flurstück 125/6 verschmolzen.

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Grundstückseigentümer übernommen.

8. Sonstiges

Alle im Bebauungsplan Nr. 5 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bodendenkmalen, Altlasten sowie zur Trinkwasserschutzzone werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Lübow, den 20.3.13




Der Bürgermeister

Planverfasser:

