



Gemeinde Gägelow

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

umfassend die Flurstücke 34/1, 32/3 und 32/16 (teilw.)
der Flur 1, Gemarkung Gägelow

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

22.03.2011

Gemeinde Gägelow

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der 5. Änderung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	3
2. Festsetzungen der 5. Änderung	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	5
5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	5
5.1 Eingriffsregelung	5
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	6
6. Sonstiges	8

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 5

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gägelow – Mitte" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gägelow im Februar 1993 als Satzung beschlossen und im Jahre 1998 öffentlich bekannt gemacht. Er hat seit seiner Bekanntmachung vier rechtskräftige Änderungen erfahren. Die bisherigen Änderungen bezogen sich jedoch nicht auf den Geltungsbereich der nunmehr beabsichtigten 5. Änderung.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beinhaltete eine Neuaufteilung der Grundstücksflächen, eine Veränderung von Baugrenzen sowie die zusätzliche Aufnahme von Baufeldern. Im Rahmen der 2. Änderung wurden die örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass flacher geneigte Dächer sowie eine zusätzliche Dachform zulässig wurden. Gegenstand der 3. Änderung war es, die Grundstücksausnutzung zu verbessern und die Bebauungsmöglichkeiten zu erweitern. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung im Bereich der südlichen Hufstraße zu verbessern.

1.2 Anlass und Ziel der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", im Bereich der Flurstücke 34/1 und 32/3 der Flur 1, Gemarkung Gägelow in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden soll. Die Ausweisung der Fläche als Parkanlage hat sich als nicht umsetzbar erwiesen, da sich die Fläche zum Einen in Privatbesitz befindet und zum Anderen aufgrund Lage und geringe Größe für die Entwicklung einer Parkanlage ungeeignet ist. Die Fläche wurde bisher als privater Hausgarten genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Lage eines verrohrten Gewässers sowie das benachbarte Soll zu berücksichtigen. Im Rahmen des Planverfahrens soll durch festgesetzte Maßnahmen die Biotopqualität des Solls wiederhergestellt werden.

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Ursprungsplanung ebenso wie die Verkehrskonzeption nicht berührt. Daher kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 5 besitzt eine Größe von rund 1140 m² und umfasst die Flurstücke 32/3, 32/16 (teilw.) und 34/1 der Flur 1, Gemarkung Gägelow.

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Gägelow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung den Bereich der Planung als gemischte Baufläche (M) ausweist.

In Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 sowie der Ursprungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow - Mitte" verwendet.

2. Festsetzungen der 5. Änderung

2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst lediglich einen sehr kleinteiligen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich bereits Gebäude, die der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes entsprechend genutzt werden. Die im Ursprungsplan ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird derzeit als Hausgarten genutzt, der Rasenflächen und einige Obstbäume umfasst.

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein stark zugewachsenes Soll, das derzeit außerdem als Ablagerungsstelle für Gartenabfälle und Bauschutt genutzt wird.



Vorhandene Wohnbebauung, Woltersdorfer Straße

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der Umwidmung einer Fläche und der geringfügigen Erweiterung von angrenzenden Baugrenzen.

Im Gebiet des Geltungsbereiches wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", die sich im Norden des Plangebietes befindet, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. So sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung am Woltersdorfer Weg geschaffen werden.

In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und der Errichtung von maximal einem Vollgeschoss definiert. Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m über dem Bezugspunkt, wobei als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße definiert wird.

Für das Plangebiet ist nur die offene Bauweise in Form von ausschließlich Einzelhäusern, zulässig. Für die Dächer der Hauptgebäude gilt eine zulässige Dachneigung von 45° bis 55°. Damit werden die Festsetzungen für die benachbarten Bauflächen auf den Änderungsbereich übertragen. Sonstige Änderungen erfolgen nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein verrohrtes Gewässer für das ein Schutzstreifen von 3 m zu beiden Seiten festgesetzt wird. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten. Hier wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbands Wallensteingraben/Küste festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird auch das benachbarte Soll berücksichtigt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gägelow-Mitte" in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt. Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen, die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Der Beginn der Baumaßnahmen ist mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen. Dazu sind diese rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger anzuzeigen.

Bei der Renaturierung des Solls ist auf einen entsprechenden Mindestabstand zum vorhandenen Schmutzwasserkanal zu achten. Die Überdeckung des Kanals darf nicht verändert werden. Eine Überpflanzung ist zu unterlassen.

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flurstücke 34/1 und 32/3 befinden sich in Privatbesitz. Der Bereich des Solls und des Trafos befinden sich im öffentlichen Raum.

Die Planungskosten werden vollständig vom Eigentümer der privaten Flurstücke getragen. Somit entstehen der Gemeinde durch den Vollzug der Planung keine Kosten.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

5.1 Eingriffsregelung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 4. Änderung gelten unverändert weiter. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB einschließlich eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen, wenn sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Den Eingriffen, die auf dem Flurstück 34/1 durch die zusätzliche Bebauung durch ein Einfamilienhaus erfolgen, soll die Renaturierung eines vorhandenen Solls zugeordnet werden.

Die Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme wird dem Eigentümer des Flurstücks 34/1 zugeordnet. Der Bereich des Solls, soll in gemeindlichem Eigentum bleiben.

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Renaturierung des vorhandenen Solls

Bei dem zu renaturierenden Kleingewässer auf dem Flurstück 32/16 der Flur 1, Gemarkung Gägelow, handelt es sich um ein verlandetes Soll innerhalb der Ortslage von Gägelow. Dieses ist fast vollständig von Mischbestand aus heimischen Gehölzen und Ziergehölzen umwachsen. Die Hohlform selbst ist ebenfalls stark mit Bruchweiden und Brombeeren zugewachsen. Des Weiteren dient die Hohlform als Gartenabfalldeponie, wobei neben Rasen- und Gehölzschutt auch Bauschutt verkippt wurde. Neben den vorhandenen Gehölzen sind ruderale Staudenfluren und Neophytenstaudenfluren ausgebildet, welche aus Brennnessel und Riesen-Goldrute bestehen.

Als Amphibiengewässer besitzt das Soll derzeit weder eine Bedeutung als Laichhabitat noch als Lebensraum. Wasser ist nicht vorhanden und das Südufer, welches an Zierrasenflächen grenzt, ist relativ steil.

Im Atlas der geschützten Biotope wird es als trockengefallenes, verbuschtes temporäres Kleingewässer geführt.



Vorhandenes Soll auf dem Flurstück 32/16

Im Rahmen des Planverfahrens soll das Soll durch Kombination verschiedener Maßnahmen eine Aufwertung bzw. Renaturierung erfahren. Die Erarbeitung der Maßnahme erfolgte durch einen Fachplaner unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und dessen Potentialabschätzung als Lebensraum.

Maßgeblich ist an erster Stelle die Wiederherstellung einer Wasserfläche durch Entschlammungsmaßnahmen und Beseitigung vorhandener Garten- und Bauschuttabfälle. Weiterhin muss zumindest abschnittsweise (insbesondere innerhalb der Hohlform) eine Entbuschung erfolgen. Nur so kann einer krautreichen Unterwasserflora, der Entwicklung von Schwimmblattdecken sowie der Entwicklung von wertvollen Kleinröhrichten im Uferbereich Vorschub geleistet werden.

Soweit dies technisch möglich ist, sollte dem Gewässer, gemäß seines natürlich (ehemals) vorhandenen Einzugsgebietes, das auf dem Flurstück 34/1 anfallende unbelastete Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Süduferbereiche zur Grünlandfläche sind dementsprechend abzuflachen.

Die im Uferbereich vorhandenen Gehölze sollen, sofern naturnah und heimisch, erhalten bleiben.

Die Gemeinde hat die Beseitigung der Ablagerungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Verursacher geregelt.

Artenschutz

Bei der Maßnahme handelt es sich nicht um die Neuanlage eines Amphibienlebensraumes sondern um die Renaturierung eines trockengefallenen Solls.

Die Bereinigung des Bewuchses direkt innerhalb der Hohlform dient der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Biotopes mit einer offenen Wasserfläche, das sich künftig als Laichhabitat und Lebensraum für Amphibien entwickeln kann. Mit der Entbuschung wird ermöglicht, dass sich eine krautreiche Unterwasserflora, Schwimmblattdecken und Kleinröhrichte entwickeln.

Das Gewässer wird aufgrund der Insellage im Ort zwar nicht den Wert eines Kleingewässers im Außenbereich erreichen, dennoch stellt es bei Wiederherstellung ein wertvolles Trittsteinbiotop der Ortslage dar.

Die Gefahr, dass Amphibien, die sich hier ansiedeln auf der Wanderung zu Tode kommen, ist nicht auszuschließen. Die Wiederherstellung des Biotopes als Lebensraum für Flora und Fauna wird jedoch eine Maßnahme zur Erhaltung bzw. Förderung der Artenvielfalt darstellen, die in Abwägung der Belange in der Gesamtbilanz als Aufwertung eingeschätzt wird. Die Maßnahme wird daher, insbesondere auch angesichts des derzeit bestehenden Missstandes als sinnvoll betrachtet.

Auf weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Artenschutz wurde verzichtet, da dies aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens als unverhältnismäßig erachtet wurde.

6. Sonstiges

Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen 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. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Gägelow, den 21.04.2011


Der Bürgermeister

K O P I E

