

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsstand/Rechtsgrundlagen	3
2.	Anlass der 3. vereinfachten Änderung	3
3.	Änderungen	4
4.	Klimaschutz	4
5.	Artenschutz	4
6.	Hinweise	5

1. Planungsstand/Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist seit dem 03.03.2001 rechtsverbindlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 09.03.2013 rechtsverbindlich. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 schließt sich östlich bzw. südlich der Schmiedestraße (Kreisstraße 46) an und umfasst die Flächen bis zum östlichen und südlichen Ortsrand. Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 6,76 ha.

Die Planungsänderungen entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen darstellt.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 20.03.2014 ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Änderungen entfalten keine raumordnerischen Belange.

2. Anlass der 3. vereinfachten Änderung

Der Ausbau der verkehrlichen Erschließung ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die Bebauung des Gebietes mit Wohngebäuden vollzieht sich sukzessive.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass zweigeschossige Gebäuden (zwei Vollgeschosse) eine max. Traufhöhe von 3,50 m haben dürfen. Mit dieser Traufhöhe sind jedoch keine zwei Vollgeschosse möglich. Diese fehlerhafte Festsetzung soll im Rahmen dieser 3. Änderung korrigiert werden.

Die Festsetzung, dass vor den Garagen 6,00m tiefe Stauräume vorzusehen sind, wird gestrichen.

Die im Bebauungsplan dargestellten 1,50m breiten Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen zwischen den Wohngebieten 2 und 3, 4 und 5 sowie entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze entfallen als festgesetzte Wegführung.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die o.g. Änderungen führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen.

- Es erfolgt keine Änderung des Geltungsbereiches.
- Die Erschließung, die Baustruktur und die Grünflächen bleiben bestehen.
- Der Gebietscharakter als WA – Allgemeines Wohngebiet - bleibt bestehen.

Durch die geplanten Änderungen werden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Des Weiteren ergeben sich nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

3. Änderungen

Höhe der Gebäude

Die Festsetzung wird im Teil B-Text unter 4. dahingehend verändert, dass eine Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden von max. 6,00 m vorgegeben wird. Damit wird eine Übereinstimmung von Geschossigkeit und möglicher Traufhöhe erreicht.

Stauräume für PKW

Im Teil B- Text wird der § 5 gestrichen. Eine Regelung der Tiefe von Stauräumen vor Garagen ist städtebaulich nicht begründbar und führt zu Einschränkungen bei der Grundstücksgestaltung.

Wege

Die 1,50m breiten Wege innerhalb einiger Bereiche der öffentlichen Grünflächen entfallen. In den textlichen Festsetzungen 6.1.2.5, 6.1.2.6 und 6.1.2.10 wird daher der Bezug der Bepflanzung zu dem Weg gestrichen. Das Betreten sowie eine unbefestigte Wegeführung sind innerhalb dieser Grünflächen auch weiterhin zulässig, so dass die städtebauliche Zielstellung erhalten bleibt. Ein Ausbau dieser Wege soll nicht erfolgen.

Trafogebäude

Das Trafogebäude auf dem Flurstück 31/42 im WA 4 ist seit Jahren nicht mehr vorhanden. Die Darstellung entfällt daher.

4. Klimaschutz

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert, sondern noch reduziert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser 3. vereinfachten Änderung auf das Gebiet des rechtsverbindlichen B-Plans beschränkt. Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird. Der Einsatz erneuerbare Energien, die Möglichkeiten der Energieeinsparung sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind anlagenbezogene Anforderungen an die Gebäude und ergeben sich im Wesentlichen aus den gesetzlichen Vorschriften.

5. Artenschutz

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen

sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die bisherigen Flächenaufteilungen öffentlichen Grünflächen, der Garten- Haus- und Hofflächen bleiben bestehen. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Bebauungsplangebiet, das bereits teilweise bebaut ist. Durch die geplanten geringfügigen Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

6. Hinweise

E.ON Hanse AG vom 27.02.2014

Im Plangebiet befinden sich Mitteldruckgasleitungen und Hausanschlüsse, deren Lage aus den Planauszügen zu ersehen ist. Die Planauszüge sowie das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind in der Verfahrensakte einsehbar.

Es sind die geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Vor Baubeginn von Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen.

Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 24.03.2014

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der WSGVO-SN vom 21.08.1995. Das Vorhaben ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulässig, die gesondert bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 25.02.2014

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes, das zu erhalten ist. Bei Baumaßnahmen sind die Punkte, wie auch die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen, durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Die Lage der Aufnahme- und Scherungspunkte ist in der Verfahrensakte einsehbar.

Klein Trebbow, 05.05.2014




.....
Bürgermeister