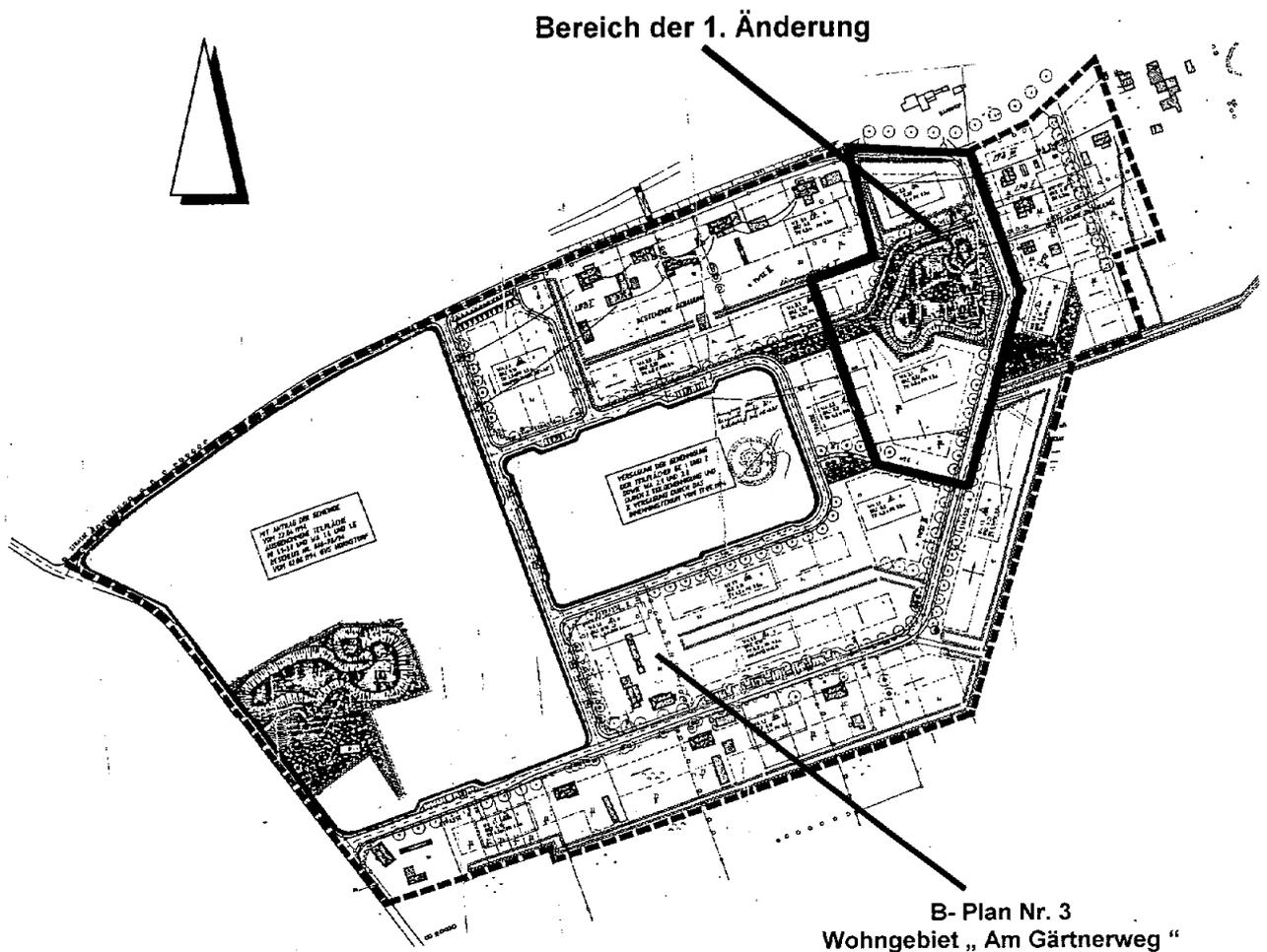


Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



B-Plan Nr. 3

Wohngebiet „Am Gärtnerweg“

Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung über den B- Plan Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

2. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Hornstorf, Flur 4

Plangeltungsbereich: - Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“
Bereich der Baufelder WA 2.1, WA 2.3 und WA 2.4 aus der rechtskräftigen Satzung

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung, Teil A, der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2009 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ zu ändern. Planungsziel ist, die freien Bauflächen im Änderungsbereich des B-Planes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen. Dies dient der bedarfsgerechten Ausweisung von Bauflächen und somit der weiteren Entwicklung des Wohngebietes.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan für die betroffenen Grundstücke des Änderungsbereiches ausschließlich die Errichtung von Hausgruppen vorsieht, kann das Planungsziel nur durch eine Änderung der entsprechenden Festsetzungen des B-Planes umgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit der Änderung der Festsetzung zur Bauweise werden Baugrenzen in Teilbereichen geringfügig verändert und gestalterische Festsetzungen des rechtskräftigen Planes ergänzt.

Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- *Ausbau des Weges am Teich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) und Ausbildung einer für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage*
- für den Bereich der Baufelder WA 2.1
 - *Änderung der zulässigen Hausformen von Hausgruppen in Einzel- und Doppelhäuser*
 - *Anpassung der Baugrenzen an die geplante Bebauung*
- für den Bereich des Baufeldes WA 2.4
 - *Anpassung der Baugrenzen an die geplante Bebauung*
- für den Bereich WA 2.3
 - *Änderung der zulässigen Hausformen von Hausgruppen in Einzel- und Doppelhäuser*
 - *Streichung der Festsetzung des Lärmschutzwalles und der Lärmschutzmaßnahmen*
 - *Anpassung der Baugrenzen an die geplante Bebauung*
 - *Wegfall des ursprünglich festgesetzten Anpflanzstreifens*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes können nach aktueller Schienenverkehrslärberechnung die im Ursprungsplan festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nach Ausbau der etwa 45 m nördlich vom Plangebiet entfernt liegenden Bahnstrecke Tessin-Rostock-Wismar entfallen. Mit dem Ausbau der Strecke Ende der 1990er Jahre zu einer Muster-Nebenstrecke zum Einsatz der modernen Triebfahrzeuge mit einer max. zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h wurde die Infrastruktur auf ein Minimum reduziert, so dass seitdem keine Güter- und Sonderzüge fahren können, die Strecke zwischen dem Abzweig Hornstorf und Blankenberg bei Neukloster wurde stillgelegt und für Hornstorf eine neue Haltestelle verlegt. Diese befindet sich in weiter Entfernung zum Plangebiet. Das vorhandene Bahnhofsgebäude wurde außer Betrieb genommen und wirkt zudem geräuschabschirmend.

Im Ursprungsplan wurde die mögliche Bebauung mit Hausgruppen durch Festsetzung von großzügig ausgewiesenen Baufeldern bestimmt. Für die Umsetzung des geänderten Planungszieles (Errichtung freistehender Einfamilienhäuser) werden die Baugrenzen als kleinteilige Baufenster festgesetzt und die Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken neu geregelt. Dem Bauherrn verbleibt dennoch genügend Spielraum zur individuellen Platzierung seines Hauses auf dem Grundstück. Der gewählte straßenseitige Abstand der Baugrenzen von 5, 6 und 8 m gewährleistet die Freihaltung des Straßenraumes im offenen Charakter.

Zur Erschließung der neuen Baufelder WA 2.4.1 und WA 2.3.2 wird der vorhandene Weg am Teich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung-verkehrsberuhigter Bereich- in einer Breite von 3,55 m ausgebaut, der auch für die Befahrung von Abfallsammelfahrzeugen ohne Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert ist und mit einer geeigneten Wendeanlage entsprechend der Richtlinien der RAS 06 endet. Die neue Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Mit der 1. Änderung werden auch die gestalterischen Festsetzungen geringfügig geändert. So sollen im Änderungsbereich auch Putzfassaden zulässig sein.

Da die Grundzüge der Planung durch diese 1. Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Naturschutzrechtliche Angaben

Die zulässige Grundflächenzahl der Baugebiete von GRZ 0,23 wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert.

Folgende Änderungen sind geplant:

- . Veränderte Erschließung in einem Teilbereich des Wohngebietes
- . Veränderte Anordnung der Baugrenzen

Mit den o.g. Änderungen des Bebauungsplanes sind in Teilen festgesetzte Maßnahmen der Grünordnung nicht realisierbar.

Aus der nachfolgenden Gegenüberstellung sind die Größenzuordnungen für das geänderte Eingriffs- und Ausgleichsvolumen zu entnehmen.

Gegenüberstellung der Eingriffe und Grünordnungsmaßnahmen

| <i>Bestehender Bebauungsplan</i> | <i>1. Änderung des Bebauungsplanes</i> |
|---|---|
| Pflanzung von 13 Laubbäumen entlang des Weges südlich von WA 2.3.2 = Entfällt | - Pflanzung von 4 Bäumen im nördlichen Bereich der Straße „Am Gärtnerweg“ Fehlbedarf: 9 Stück Laubbäume . Bedarf Ausgleich Flächenäquivalent = 337,5 m ² |
| Festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern südlich von WA 2.3.3, Flächengröße: 725 m ² = Entfällt | - Festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der Westseite WA 2.4.1 Flächengröße: 135 m ² Fehlbedarf: 590 m ² . Bedarf Ausgleich Flächenäquivalent = 663,75 m ² |
| Mehrversiegelung durch Anlage eines Wendeplatzes Mehrversiegelung Flächengröße: 190 m ² | Ausgleichsbedarf für 190 m ² Versiegelung einer intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche . Bedarf Ausgleich Flächenäquivalent = 213,75 m ² |
| | |

Zusätzlicher Kompensationsbedarf
GESAMT: 1.215 m² Flächenäquivalent =
das entspricht der Pflanzung von 31 Laubbäumen

Als Ausgleich sind folgende Pflanzungen vorgesehen:

- . Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße im Bereich der Ortslage Hornstorf
- . Pflanzung von Bäumen und Baumgruppen auf dem Sportplatz in Hornstorf

| Biotoptyp | Fläche m ² | Wert | Kompensations- erfordernis | Versiegelungs- zuschlag | Freiraum- Beeinträchtigung | Korrigierter Kompensationsfaktor | Flächen- äquivalent m ² |
|--|-----------------------|------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Ermittlung des Kompensationserfordernis | | | | | | | |
| Siedlungsgehölz Funktionsverlust | 590 | 1 | 1,5 | 0 | 0,75 | 1,125 | 663,75 |
| 9 Stück Laubbäume à 25 m ² Funktionsverlust | 75 | 2 | 2 | 0 | 0,75 | 1,5 | 337,50 |
| Grünland Versiegelung | 190 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 1,125 | 213,75 |
| Kompensationserfordernis | | | | | | | |
| Flächenäquivalent | | | | | | | 1.215,00 |

| Kompensations- maßnahme | Fläche m ² | Wertstufe Zielbiotop | Kompensations- wertzahl | Leistungs- faktor | Korrigierte Kompensations- wertzahl | Flächen- äquivalent m ² |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|---|---------------------------------------|
| Geplante Maßnahmen zur Kompensation | | | | | | |
| Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | | | | | |
| Pflanzung von 31 Bäumen | 775 | 2 | 2 | 0,8 | 1,6 | 1.240,00 |
| Kompensationsflächenäquivalent | | | | | | 1.240,00 m ² |

Für Kompensationsmaßnahmen stehen innerhalb des Plangebietes sowie im angrenzenden Landschaftsraum keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

° Auf dem Sportplatz in Hornstorf, im Bereich der Flurstücke 17/1 und 18/1, sind vor der vorhandenen Hecke Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Qualität: 16-18 cm Stammumfang
 Anzahl: 12 Stück Hochstämme

° Auf dem Sportplatz in Hornstorf, im Bereich des Flurstückes 17/1, sind Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Sandbirke (*Betula pendula*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Qualität: 16-18 cm Stammumfang
Anzahl: 13 Stück

° In der Gemeinde Hornstorf, im Bereich des gemeindeeigenen Flurstückes 40/2, ist entlang der Kreisstraße eine Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumart: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Qualität: 16-18 cm Stammumfang
Anzahl: 6 Stück

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 17.06.2010
ausgefertigt am : 04. NOV. 2014





Bekanntmachung der Gemeinde Hornstorf

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Hier: **Bekanntmachung der Satzung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 17.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ für den Bereich der Baufelder WA 2.1, 2.3 und 2.4 - siehe Übersichtsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Satzung beschlossen.

Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung als Satzung in Kraft.

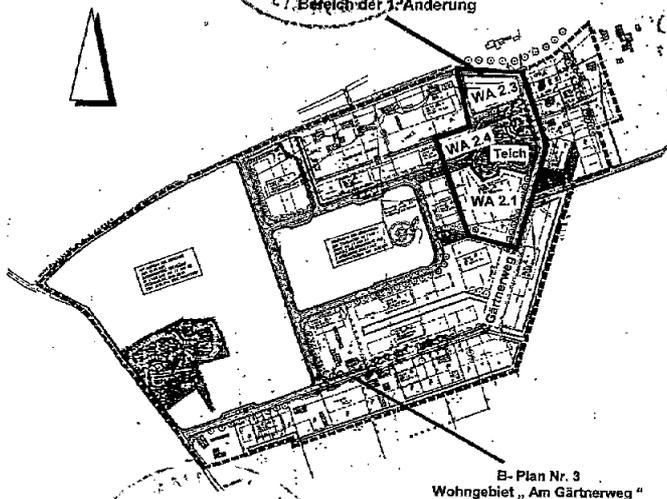
Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung dazu ab dem Tag der Bekanntmachung im Amt Neuburg / Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10 a in 23974 Neuburg während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und in § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg- Vorpommern vom 22. Januar 1998 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, die unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind unbeachtlich, wenn sie nicht gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hornstorf, den 04.11.2014



1. Stellv. Bürgermeisterin



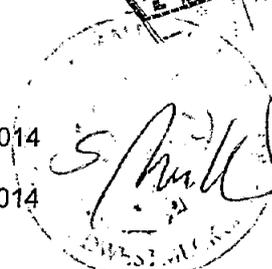
Verfahrensvermerk:

auszuhängen am: 05.11.2014

ausgehängt am: 05.11.2014

abzunehmen am: 21.11.2014

abgenommen am: 26.11.2014



Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vor-/umstehende
~~Abschrift~~ ~~richtig~~ mit der ~~amtlichen~~ ~~Urschrift~~

~~gerichtet~~ Bekanntmachung d. Fam. Hornstoff
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet am Jartenerweg“

überreicht zu
Die ~~Abschrift~~ ~~richtig~~ ~~bemittelt~~ ~~aus~~ ~~.....~~ Blatt.
Amt Neuburg, als Amtsverwalter
Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg



i.A. Friedl

Neuburg, den 09.01.2015