

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den B- Plan Nr.5 „Am Kirchsteig“:

- 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 -90 (PlanzV 90) 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 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Als Planungsgrundlage wurden die Planzeichnung des rechtskräftigen B-Planes sowie aktuelle Luftbilder der Ortslage Neuburg verwendet.

2. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Neuburg / Flur 1

Plangeltungsbereich:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 63/22 (zuvor 63/11) und betrifft den Bereich WA 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Kirchsteig“ innerhalb der Ortslage Neuburg. Es wird im Osten und Süden durch die Straße „Am Kirchsteig“ und im Norden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“ ist seit dem Dezember 2001 rechtskräftig. Mit der Planung wurde Baurecht für Eigenheime geschaffen und somit eine städtebaulich günstige Abrundung der Ortslage in östlicher Richtung unter Beachtung der naturräumlichen Bedingungen erreicht.

Auf dem Flurstück 63/22 wurde in den zurückliegenden Jahren ein Wohnhaus mit angegliederter Praxis für Krankengymnastik und Physiotherapie errichtet. Da die Inhaberin ihre Praxisräume erweitern möchte, um den Vorschriften der Krankenkassen zu genügen, soll das vorhandene Baufeld zur Ermöglichung der Praxiserweiterung angepasst werden.

Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2014 deshalb beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Kirchsteig“ in diesem Teilbereich zu ändern (1. Änderung).

Die 1. Änderung beinhaltet im Einzelnen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Veränderung der straßenseitigen Baugrenze und damit Vergrößerung des Baufeldes
- geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,35
- es wird festgesetzt, dass die baugestalterische Festsetzung (Punkt1:Dächer) nicht für Dächer von Anbauten, die zur Erweiterung von Hauptgebäuden vorgenommen werden, gilt.
- Dächer von Anbauten an Hauptgebäuden können auch als Pultdach oder Flachdach ausgebildet werden und mit einer von den Festsetzungen abweichenden Dachneigung und Dacheindeckung ausgeführt werden.

Begründung:

Das betreffende Flurstück ist derzeit mit einem Wohnhaus nebst angegliederter Praxis für Krankengymnastik und Physiotherapie bebaut, diese soll erweitert werden.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan der Abstand der Baugrenze zehn bzw. fünf Meter zur Straße beträgt und die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt ist und durch den geplanten Anbau beides überschritten wird, ist es notwendig, die Baugrenze auf einen Abstand von 3,00 m zur Straße zu verschieben und die Grundflächenzahl auf 0,35 geringfügig zu erhöhen.

Grundstücksfläche : 1021 m²

Mögliche Bebauung vor Änderung der Satzung (GRZ 0,3) : $1.021 \text{ m}^2 \times 0,3 = 307 \text{ m}^2$

Mögliche Bebauung mit Änderung der Satzung (GRZ 0,35) : $1021 \text{ m}^2 \times 0,35 = 357 \text{ m}^2$

Zusätzliche Versiegelung gegenüber der Ursprungssatzung:

$357 \text{ m}^2 - 307 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$

Im Ergebnis der überschläglichen Berechnung kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich ein geringer Kompensationsbedarf besteht, der durch die Pflanzung von 2 Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von 10-12 cm in alten Obstsorten, wie Pflaume, Birne, Apfel oder Kirsche vollumfänglich ausgeglichen wird. Die Kompensationsmaßnahme ist dem Flurstück Nr. 63/22, auf dem der Eingriff erfolgt, zugeordnet. Desweiteren ist eine in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzte Pappel, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten bleiben konnte, durch Pflanzung eines Obsthochstammes in oben angegebener Pflanzqualität zu ersetzen.

Eine Prüfung ergab, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bezüglich des Überschreitens der Baugrenze aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Die geplante Erweiterung trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Entwicklung von Neuburg bei.

Die örtlichen Bauvorschriften im Punkt 1 werden entsprechend des vorgelegten Entwurfes mit der 1. Änderung geändert. So kann der geplante Anbau am Hauptgebäude auch als Pult- oder Flachdach mit einer von den Festsetzungen des B-Planes abweichenden Dachneigung ausgebildet werden. Das Haupthaus als Wohnhaus wurde dem B-Plan entsprechend als Satteldach ausgebildet.

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die Erschließung der Erweiterung ist über das vorhandene Grundstück zu gewährleisten. Die notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen.

Die Fernwärmeversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Fernwärmeversorgungssystem des Zweckverbandes Wismar. Für die Führung der Fernwärmeleitung innerhalb privater Baugrundstücke wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

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, wurde 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 wurde daher abgesehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als WA-Gebiet aus. Innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes wird keine Änderung der Baugebiete vorgenommen.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Planbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Deren Veränderung oder Beseitigung kann nach §7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Altlastenkataster

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Energieversorgung

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. Eine eventuelle Umverlegung von Leitungen ist mit dem Versorgungsunternehmen rechtzeitig abzustimmen. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Fernwärmeleitung

Das Nutzungsrecht der Fernwärmeleitung für den Zweckverband Wismar wurde durch Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuch der betroffenen Grundstückseigentümer gesichert.

Nach Rücksprache hat der Zweckverband Wismar kein Problem mit der vorgenommenen Überbauung der Fernwärmeleitung auf den Grundstücken durch Oberflächenbefestigungen und Carports. Die Sicherung der Baufreiheit z.B. im Havariefall erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Zweckverband Wismar und den betroffenen Eigentümern.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 19.03.2015
Ausgefertigt am: 26. MRZ. 2015



Die Bürgermeisterin