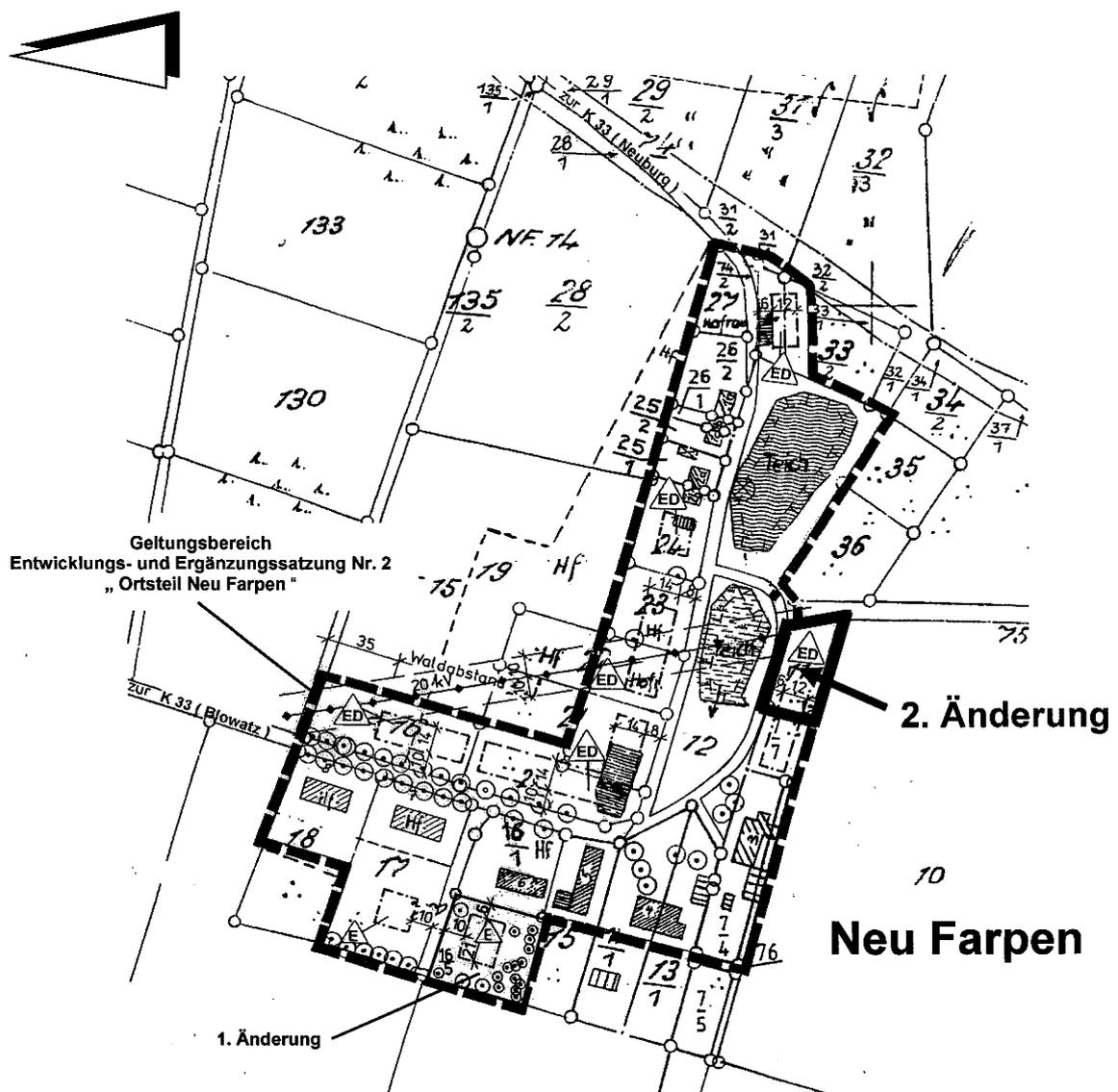


Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung
der Entwicklungs- und
Ergänzungssatzung Nr. 2

„ Ortsteil Neu Farpen “
der Gemeinde Neuburg



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Neu Farpen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Neu Farpen, Flur 1
Flurstück - Nr. 11

Der Änderungsbereich befindet sich in östlicher Ortsrandlage von Neu Farpen und umfasst eine Fläche von ca. 815 m².

3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Neu Farpen ist ein Ortsteil des Ländlichen Zentralortes Neuburg. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der früher ländlich geprägte Ortsteil als Wohnbaufläche dargestellt.

Bereits im Jahr 2001 hat die Gemeinde Neuburg eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung mit dem Planungsziel aufgestellt, entlang der vorhandenen Straßen und Wege im Dorf Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen und somit größere vorhandene Baulücken schließen zu können und die Ortslage abzurunden. Am 20.07.2002 ist die Satzung in Kraft getreten.

Mit dem 20.09.2012 ist die **1.Änderung** der Satzung in Kraft getreten, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Wohnhauses im Ergänzungsbereich geschaffen hat.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 18.12.2014 beschlossen, die rechtskräftige Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 für den Ortsteil Neu Farpen der Gemeinde Neuburg erneut zu ändern (**2.Änderung**).

Der Änderungsbereich umfasst ein an der Dorfstraße gelegenes Grundstück (Flurstück 11), das bereits mit einem Eigenheim bebaut ist. In ihrer Satzung hat die Gemeinde für dieses Flurstück einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen, u.a. die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus zugelassen. Da das Flurstück am nördlichen Rand von einer 20 KV-Freileitung überspannt wurde und demzufolge ein Sicherheitskorridor einzuhalten ist, war die Bebaubarkeit des Grundstückes eingeschränkt. In den zurückliegenden Jahren wurde die Leitung erdverlegt und somit die Möglichkeit geschaffen, das Flurstück optimaler zu nutzen. Der Eigentümer

beabsichtigt nun, das auf dem Grundstück befindliche Einfamilienhaus aus familiären Gründen zu einem Doppelhaus zu erweitern.

Da in der rechtskräftigen Satzung bestimmt ist, dass die Grundfläche bis zu 30% überbaut werden darf, die Abstände der Baugrenze zur Straße 6 m und in östlicher Ausdehnung 20 m zur Grundstücksgrenze betragen und durch die geplante bauliche Erweiterung beides überschritten wird, ist es notwendig, die Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche geringfügig zu verschieben bzw. zu erhöhen.

Mit der 2. Änderung wird die nördliche bzw. straßenseitige Baugrenze um 2,00 m und die östliche Baugrenze um 10,00 m verschoben. Es wird bestimmt, dass die Grundfläche bis zu 35% überbaut werden darf.

Geplant ist ein versetzter Anbau des neuen Baukörpers an das vorhandene Wohngebäude, um die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück günstiger gestalten zu können.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein Grundstück, das frei von Gehölzbewuchs und anderen schützenswerten Biotopen ist. Auf dem Grundstück befindet sich lediglich ein Baum am südlichen Außenrand des Flurstücks, der bereits in der Ursprungssatzung zum Erhalt festgesetzt wurde. Er wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt und ist weiterhin zum Erhalten gekennzeichnet.

Mit der geringfügigen Erhöhung der zulässigen GRZ um 0,05 sind zusätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Für die 2. Änderung der Satzung kann folgende überschlägliche Berechnung herangezogen werden:

Grundstücksfläche : 815 m²

Mögliche Bebauung vor Änderung der Satzung (GRZ 0,3) : $815 \text{ m}^2 \times 0,3 = 244,50 \text{ m}^2$

Mögliche Bebauung mit Änderung der Satzung (GRZ 0,35) : $815 \text{ m}^2 \times 0,35 = 285,25 \text{ m}^2$

Zusätzliche Versiegelung gegenüber der Ursprungssatzung:
 $285,25 \text{ m}^2 - 244,50 \text{ m}^2 = 40,75 \text{ m}^2$

Im Ergebnis der überschläglichen Berechnung kann festgestellt werden, dass durch die Änderung der Satzung 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 naturschutzrechtliche Festsetzung der Kompensationsmaßnahme ist inhaltlicher Bestandteil der 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2. Die Kompensationsmaßnahme ist dem Flurstück Nr. 11, auf dem der Eingriff erfolgt, zugeordnet.

Eine Prüfung ergab, dass die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bezüglich des Überschreitens der Baugrenze aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben unter dem sozialen Aspekt, die Voraussetzungen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse zu schaffen.

Durch die 2. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Die Ortslage Neu Farpen wird aus der Wasserfassung Gamehl versorgt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar abgesichert. Der Anschluss ist durch den Bauherrn beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

In der Ortslage Neu Farpen befindet sich keine vom Zweckverband betriebene öffentliche Abwasserbehandlungsanlage, so dass die Abwasserentsorgung über dezentrale Abwasserbehandlungsanlagen erfolgt. Eine bedarfsgerechte Sanierung der vorhandenen Kleinkläranlage ist durch den Bauherrn in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu veranlassen.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen, eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gem. § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 23.04.2015

Ausgefertigt am: 30. APR. 2015



J. O. Köpcke
Die Bürgermeisterin

Anlage 1

Ergänzende Ausführungen zur FFH-Verträglichkeit

2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „ Ortsteil Neu Farpen “ der Gemeinde Neuburg

Ergänzende Ausführungen zur FFH-Verträglichkeit



Abbildung 1: Lage des von der 2.Änderung betreffenden Geltungsbereichs (Flurstück 11, Flur 1, Gem. Neu Farpen, rot gestrichelt umrandet) im Kontext mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ (braun). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Die 2. Änderung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 2 „ Ortsteil Neu Farpen “ der Gemeinde Neuburg beschränkt sich innerhalb des bereits 2002 rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs allein auf das Flurstück 11, Flur 1, Gem. Farpen (Abb. 1, rote Umrandung). Angesichts der bereits realisierten Erdverlegung einer 20KV-Freileitung im betreffenden Bereich ist es nunmehr möglich, die in der Ursprungssatzung festgesetzte Baugrenze **nach Norden in Richtung Straße um 2 m sowie nach Osten um 10 m** zu verschieben. Dies ermöglicht es dem Eigentümer nun, das bestehende Wohnhaus zu einem Doppelhaus insbesondere **nach Osten** zu ergänzen. Die hier zuvor bestehende 20KV-Freileitung stand einer entsprechenden Erweiterung des Wohngebäudes bislang entgegen.

Südlich des Satzungsgebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401. Es bedarf insofern gem. Stellungnahme des Landkreises NWM vom 19.03.2015 der Prüfung, ob diese Satzungsänderung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen kann.

Die bundesdeutsche Gesetzesgrundlage für die Prüfung der FFH-Verträglichkeit ist § 34 BNatSchG; in Absatz 1 heißt es:

„Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen **geeignet** sind, das Gebiet **erheblich** zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.“

§ 34 Abs. 2 BNatSchG gibt Auskunft darüber, wann ein Projekt / Plan unzulässig ist:

„Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu **erheblichen** Beeinträchtigungen des Gebiets **in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen** führen kann, ist es unzulässig.“

Da sich die Art der Nutzung (hier: Wohnen) auf dem betreffenden Grundstück nicht ändert und die hier im Hinblick auf den Gebietsschutz alleine maßgebliche Scheuchwirkung auf Zielarten (gem. Stellungnahme UNB insb. Bläss- und Graugans sowie Sing- und Zwergschwan) nicht von Gebäuden, sondern im Wesentlichen von der menschlichen Silhouette ausgeht, ergibt sich aus der 2. Änderung der Satzung keine Situation, die nicht bereits schon bei Ausweisung und Festlegung des Grenzverlaufs des EU-Schutzgebietes gegeben war und dabei hätte berücksichtigt werden können.

Die Erweiterung des bebaubaren Bereichs erfolgt zudem **nach Osten und Norden**, das SPA jedoch grenzt **südlich** an den Geltungsbereich an (vgl. Abb. 1). Die nach Süden vom betreffenden Wohngrundstück ausgehenden Wirkungen auf das Schutzgebiet werden sich auch nach Erweiterung der baulichen Substanz durch gleichbleibende Fortsetzung der bisherigen Wohnnutzung des Grundstücks weder qualitativ noch quantitativ ändern.

Insofern ist das Projekt (hier: Ergänzung des Wohngebäudes) nicht geeignet, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.