

Gemeinde Banzkow



Satzung der Gemeinde Banzkow über die 1. vereinfachte
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
"Am Mühlengraben" in Banzkow
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Banzkow

Amt Banzkow

Landkreis Ludwigslust - Parchim

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsstand	3
2.	Stand der Umsetzung	3
3.	Anlass der 1. vereinfachten Änderung	3
4.	Änderungen	4
	4.1. Geltungsbereich.....	5
	4.2. Nutzungen.....	5
	4.3. Grundflächenzahl, Geschossigkeit.....	5
	4.4. Baugrenzen, Bauweise	5
	4.5. Verkehrserschließung	6
	4.6. Grünordnung.....	6
	4.7. Artenschutz.....	6
	4.8. Klimaschutz.....	7
5.	Auswirkungen der Änderungen	7
6.	Flächenbilanz	7

Planzeichnung

1. Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Mühlengraben“ ist mit Ablauf des 21.01.2010 rechtskräftig geworden. Die Fläche umfasst ca. 2,6 ha und wird begrenzt im Nordwesten durch den Friedhof und die Straße „Am Mühlengraben“ mit dem Wohngrundstück Am Mühlengraben Nr. 1 und dem Wohngrundstück Am Mühlengraben Nr. 3 im Osten sowie im Westen durch die Lewitzwiesen.

Die Planungsänderungen entwickeln sich aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Stand der Umsetzung

Die Stallanlagen im Plangebiet und westlich des Plangebietes sind alle abgerissen worden. Die Pappelreihe südlich des Plangebietes wurde abgeholzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und Wasserabflusses kann keine Bebauung des gemeindeeigenen Grabengrundstückes 271/2 an der östlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen.

Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen, die Erschließungsstraße wurde fertig gestellt. In den Baufeldern 2, 3, 4.1 und 4.3 sind Wohngebäude errichtet worden:

▪ Baufeld 2	2 Einzelhäuser, 1 Doppelhaus	4 WE
▪ Baufeld 3	1 Doppelhaus	2 WE
▪ Baufeld 4.1	4 Reihenhäuser	4 WE
▪ Baufeld 4.3	4 Reihenhäuser	6 WE

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche befinden sich im „Lewitz Club“ folgende Nutzungen:

- im Erdgeschoss Gemeinschaftsbereich mit Küche und Sanitäreanlagen
- im Erdgeschoss altersgerecht und für häusl. Pflege geeignet 20 WE
- im Dachgeschoss 4 WE
- Stellplatzanlage
- Abstellräume

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind bisher noch nicht erfolgt.

3. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Für die bisher noch nicht bebauten Bereiche, Baufelder 1 und 4.2, liegen die Planungen vor, die zum Teil jedoch nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. In dem Baufeld BF 1 soll eine Wohngruppe für die Betreuung von pflegebedürftigen Menschen (Demenzwohnanlage) entstehen. Statt der geplanten Reihenhäuser in dem Baufeld 4.2 sind nunmehr Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Da die erforderlichen Stellplätze in den Baufeldern (Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche) mit errichtet wurden, ist die separate Schaffung einer Stellplatzanlage nicht mehr erforderlich. Damit kann die Stellplatzanlage St 1 entfallen. Auf dieser Fläche plant der Ambulante Pflegedienst Birgit Rütz GmbH nunmehr ein Gebäude mit Tagespflege, Verwaltung und Sozialstation. In den Baufeldern BF 1 und BF 5 sollen Wohngruppen für die Betreuung von pflegebedürftigen Menschen entstehen.

Zudem sind im Rahmen der bereits errichteten Bauvorhaben durch die Gemeinde Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen worden, u.a. weil von einer Bebauung der Teilfläche aus dem gemeindeeigenen Flurstück 271/2 aus Gründen des Hochwasserschutzes abgesehen wurde.

Mit den geplanten Änderungen wird auf die vorher genannten bereits erfolgten baulichen Maßnahmen reagiert und der B-Plan an die zukünftige bauliche Entwicklung angepasst. Es ergeben sich Änderungen des Geltungsbereiches und von Nutzungen. Bestehende und geplante Nutzungen werden in dem Bereich westlich der Erschließungsstraße neu sortiert.

Im Rahmen dieser Änderung werden zudem die Auswirkungen auf die Nachbarschaft des denkmalgeschützten Gebäudes Am Mühlengraben Nr. 1 betrachtet.

Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 11 wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen des Geltungsbereiches, hier die Zurücknahme des Geltungsbereiches in einem Teilbereich, und die Nutzungsänderung der Stellplatzfläche führen nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen.

- Durch die partielle Änderung der Geltungsbereichsgrenze entfällt eine Fläche von ca. 2 % aus dem Geltungsbereich. Unter Berücksichtigung dieses Anteils, handelt es sich um eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches, zudem ist die Gemeinde Banzkow Eigentümer dieser entfallenden Fläche.
- Die äußere Verkehrsanbindungen und die innere Verkehrserschließung bleiben bestehen bis auf geringe Lagekorrekturen.
- Als Nutzung bleiben die Anteile der Gemeinbedarfsfläche, der Wohnbauflächen, der Straßenflächen und der Stellplatzanlage erhalten.
- Die Baustruktur und die Grünflächen bleiben bestehen.
- Für den Brunnen an der Erschließungsstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Banzkow festgesetzt, da dieser für die Löschwasserentnahme dienen soll.

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.

Demzufolge konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

4. Änderungen

Die Änderungen im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung wurden in der Planzeichnung und dem Teil B-Text rot dargestellt.

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Südosten in Richtung Westen verschoben, so dass sich die Teilfläche des Flurstückes 271/2 außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Dieses ist durch die Sicherung des Grabenflurstückes 271/2 für den Hochwasserschutz und des Wasserabflusses erforderlich.

4.2. Nutzungen

Die Anordnung der Nutzungen westlich der Erschließungsstraße wird neu geordnet.

In der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind überwiegend altengerechte Wohnungen entstanden. Der realen Nutzung entsprechend, wird diese Fläche daher als Allgemeines Wohngebiet – Baufeld 1 - festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan angestrebten Ausweisungen von Flächen für soziale Zwecke dienende Einrichtungen werden auf die sich bis zur Straße Am Mühlengraben anschließenden Flächen angeordnet. Damit entfällt das Baufeld 1 des Allgemeinen Wohngebietes und die Stellplatzanlage 1. Die Stellplatzanlage 1 entfällt auch, da diese Stellplatzfläche bereits innerhalb der Gemeinbedarfsfläche errichtet wurde. Somit entfällt die Festsetzung 1.8 im Teil B - Text.

Geplant ist in dieser neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Einrichtungen die Errichtung von Gebäuden für Tagespflege mit Verwaltung und Sozialstation sowie eine Demenzwohngruppe. Um die Nutzung eindeutiger auszuweisen, wurde der Zusatz „Betreuungs- und Pflegeeinrichtung“ festgesetzt.

Für die zukünftige Nutzung des Baufeldes 1 entfällt dadurch die textliche Festsetzung 1.4.

Da in dieser neu angeordneten Gemeinbedarfsfläche im Bereich der zurückgesetzten Baugrenze die Anordnung von Stellplätzen ermöglicht werden soll, entfällt in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 der Ausschluss von Stellplätzen.

4.3. Grundflächenzahl, Geschossigkeit

Für die neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,65 auf dieser Fläche auf 0,4 reduziert und eine Eingeschossigkeit festgesetzt.

Für das neu ausgewiesene Baufeld 1 des Allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist eine Zweigeschossigkeit zulässig (bereits bebaut). Durch die Stellplatzanlage und die Freiflächen ist der Übergang zu den eingeschossigen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite optisch verträglich.

4.4. Baugrenzen, Bauweise

Durch die Änderung des Geltungsbereiches verschieben sich die Baugrenzen in den betroffenen Baufeldern (östliche zwei Baufelder Nr. 4.1 und 4.2) in Richtung Westen. Es hat sich durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches die überbaubare Fläche im Baufeld 4.2 verringert, so dass als Ausgleich die Baugrenze nach Süden verschoben wird. Da in dem Baufeld 4.2 keine Reihenhäuser mehr geplant sind, erfolgt die Änderung auf Einzel- und Doppelhäuser. Diese Bauweise unterstützt das Ziel einer aufgelockerten Gebäudestellung. Im Baufeld 2 wurden Doppelhäuser errichtet, so dass die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ergänzt wurde.

Die Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Gebäude Am Mühlengraben 1, dessen weitere Nutzung bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht sicher war, wurde durch die Änderung der Baugrenzen berücksichtigt. In der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche wird die Baugrenze auf einen Abstand von 5,00 m parallel zu dem angrenzenden Wohngrundstück

Am Mühlengraben Nr. 1 verschoben. In einer Entfernung von ca. 10,0 m von der hinteren Gebäudekante des Wohnhauses Nr. 1 knickt die Baugrenze in Richtung Osten, nach 20,00 m wieder in Richtung Norden ab und verläuft in einem Abstand von 3,00 m parallel zur Straße Am Mühlengraben. Die Baugrenze entlang der Erschließungsstraße wird in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Um die geplanten Nutzungen in der neu ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche und dem neuen Baufeld 1 (Wohnen) zu sichern, entfallen die Baugrenzen zwischen diesen beiden Nutzungen.

4.5. Verkehrserschließung

Die Erschließungsstraße ist fertig gestellt. Die aktuelle Führung der Straße wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Es erfolgten sich daraus ergebende Anpassungen – Radien, Wendehammer u.a.

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Erschließungsstraße entfällt, da die Straße öffentlich gewidmet wird. Für das Dreieck auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße (Zusammentreffen der Gemeinbedarfsfläche und des Baufeldes 1) wird für die Sicherung der Löschwasserentnahme/Brunnen ein Geh-, -Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Banzkow festgesetzt.

In der Fläche neben dem Wohngebäude Am Mühlengraben 1 sind die Zu – und Abfahrt (Wendekreis) sowie die Schaffung von Stellplätzen für die Gemeinbedarfsfläche geplant. Die Höhenlage für diesen Bereich zwischen der Straße Am Mühlengraben und der zurückgesetzten Baugrenze ist an die bestehenden Geländehöhen anzupassen. Ein Erfordernis zur Aufschüttung aus Sicht des Hochwasserschutzes besteht hier nicht, da diese Anforderungen nur für Gebäude einzuhalten sind.

4.6. Grünordnung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen.

Da eine Pflanzung der innerhalb des Gebietes festgesetzten 21 Bäume nicht gesichert wurde, sind diese zusammen mit den außerhalb, entlang der Plangebietsgrenzen festgesetzten 16 Bäumen zu pflanzen (auf den Flurstücken 262/4 (9 St), 284/4 (19St) und 286/2 (9 St)). Diese Anzahl der Bäume wird im Teil B-Text Nr. 3.3 neu aufgenommen. Es entfallen dafür im Teil - B-Text Nr. 2.3 die Festsetzung der 21 zu pflanzenden Bäume und die Nr. 3.2 entfällt ganz.

Die Einwilligungserklärungen der Eigentümer liegen vor. Die Umsetzung wurde im Erschließungsvertrag geregelt.

Der im Zufahrtsbereich von der Straße „Am Mühlengraben“ festgesetzte Baum wird in das Baufeld 1 auf die Fläche außerhalb der Baugrenze verschoben (Änderung im Teil B-Text 2.3).

Aus der Pflanzliste ist die Esche aufgrund des Eschensterbens gestrichen worden.

4.7. Artenschutz

Zur Abhandlung der Problematik Artenschutz wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 verwiesen. Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten aus § 42 Abs. 1 BNatSchG / dem SPA – Gebiet DE 2535-402 (Lewitz) hatte ergeben, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lassen könnte.

Ein Antrag auf In-Aussichtstellung der Befreiung war nach damaligem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Hinweise zum Artenschutz (Fledermaus) dienten der Vorsorge und waren nicht einem Verbotstatbestand geschuldet.

Es ergeben sich im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Tatbestände, so dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgten Aussagen weiterhin zutreffen.

4.8. Klimaschutz

Die Änderungen beziehen sich auf die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht, und der Versiegelungsgrad bleibt bestehen. Durch die Herausnahme des Grabengrundstückes wurden die aktuellen Anforderungen an den Hochwasserschutz und einen geregelten Oberflächenwasserabfluss berücksichtigt. Ergänzt wurde im Teil B-Text unter Nr. 1.10, dass die Vorgaben des Hochwasserschutzes auch für das neue Baufeld 1 gelten. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Flächen entlang des Straße Am Mühlengraben geringere Erdgeschosshöhen zugelassen wurden, gilt das dann auch für die neue Gemeinbedarfsfläche.

Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Wiedernutzung einer ehemaligen baulichen Brache orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien wie Solaranlagen auf den Dächern werden nicht explizit getroffen. Ein Ausschluss von Solaranlagen auf den Dächern zugunsten des Landschaftsbildes wurden nicht getroffen, so dass der Einsatz von Solaranlagen möglich ist.

5. Auswirkungen der Änderungen

Durch die geplanten Änderungen des Geltungsbereiches und der Nutzungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches und der Verschiebung der Baugrenze im Baufeld 1 wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan mehr auf den Schutz der Nachbarnutzungen eingegangen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	25.055 m ²
Wohnbauflächen	18.754 m ²
Gemeinbedarfsfläche	3.273 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.418 m ²
private Grünfläche	610 m ²

Banzkow, 12.09.2012



.....
Die Bürgermeisterin