1. Ausfertigung (von 5)

Begründung

zur

1. Vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 1

„ Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges, nördlich des Schusterweges im Ortsteil Nostorf“
im vereinfachten Verfahren

Gemeinde Nostorf
Kreis Ludwigslust-Parchim

Satzung

15.01.2019

Gemeinde Nostorf
Bürgermeister Dirk Spiewok \ Heiko Schlemmer
Hauptstraße 57
19258 Nostorf

BCS GMBH
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Projektverantwortlich:

Koordinator:	**Dipl.-Ing. Marianne Sommer**
Bearbeitung:	**Dipl.-Ing. Marianne Sommer**
Bauzeichner:	**Jonas Ohlwein**

BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet und Anlass der 1. Vereinfachten Änderung 4

2. Inhalt der Satzungsänderung 5

2.1 Änderungen in Text (Teil B): 5

2.1.1 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) – Änderungen zu II Gestalterische Festsetzungen: 5

2.2 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen 6

2.3 Änderungen der Planzeichnung Teil (A) 6

2.3.1 Zweiter Rettungsweg 6

3. Darstellung 7

1. Plangebiet und Anlass der 1. Vereinfachten Änderung

Die Gemeinde Nostorf hat den Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich „Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges, nördlich des Schusterweges im Ortsteil Nostorf“ als Satzung beschlossen. Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum und Eigenheimen für Familien mit Kindern. Der Bebauungsplan Nr. 1 ist seit 20.02.2014 rechtskräftig.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 67 (alt) vollständig und 182 (alt) tlw. der Flur 3, Gemarkung Nostorf. Sie erstrecken sich östlich des Zweedorfer Weges am dortigen Ortsrand. Das Plangebiet wurde ehemals von der NVA (Nationale Volksarmee) der DDR genutzt und die Gemeinde Nostorf hat die Fläche zum Zwecke der Siedlungsentwicklung erworben. Die Fläche wurde auf mögliche Altlasten untersucht. Der gesamte Untersuchungsbericht ist im Amt Boizenburg Land auf Nachfrage einzusehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden in die rechtskräftige Satzung eingearbeitet und verbleiben unverändert gültig. Dies betrifft auch die im Zuge der Aufstellung der rechtskräftigen Satzung durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung zum naheliegenden EU-Vogelschutzgebiet DE 2530-401 „Wallmoor und Mühlenbach bei Leisterförde“.

Die Gemeinde hat für den Bereich der Ortslage um die Kirche im Ortsteil Nostorf eine Gestaltungssatzung erlassen, diese ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2003 wirksam. Die Gestaltungsvorschriften dieser Satzung gelten „für die Einrichtungen und Änderungen baulicher Anlagen oder Anlagenteile aller Art, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind“ (§ 2 Gestaltungssatzung Nostorf, 2003). Die Gemeinde Nostorf hatte sich bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 an diesen gestalterischen Festsetzungen orientiert und in Folge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr., 1 keine Vollholzhäuser zugelassen und Vorgaben zur zulässigen Dachneigungen formuliert.

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 diese Festsetzungen nicht mehr bedarfsgerecht sind. Die neuen Gebäude im Bebauungsplan Nr. 1 sind von öffentlichen Flächen nicht einsehbar. Der Plangeltungsbereich liegt ca. 200 m Luftlinie vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung um die Ortsmitte entfernt. Die neue Bebauung beginnt vom Zweedorfer Weg aus betrachtet „in zweiter Reihe“. Aus städtebaulichen Gründen sind Festsetzungen zur Materialauswahl nicht erforderlich. Für den Entscheidungsspielraum der ansiedlungswilligen Bürger kann die Gemeinde die gestalterischen Festsetzungen lockern.

Im Zuge der Erschließung des neuen Wohngebietes wurde ein zweiter Rettungsweg erforderlich. Dieser Weg wird als Stichweg .auf den südöstlich verlaufenen Feldweg geführt und ist zur Nutzung für Einsatzfahrzeuge im Notfall vorgesehen, falls die vom Zweedorfer Weg führende Zufahrt zum Wohngebiet blockiert sein sollte. Die Grundfläche dieses Stichweges ist im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Zug der 1. Vereinfachten Änderung der Satzung wird der Stichweg gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ „Einsatzfahrzeuge“ ausgewiesen. Die Straßen und Wege im Plangebiet sind mit Bekanntmachung vom 03.05.2018 gewidmet. Im Zuge der 1.

Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird dieser Weg in die Festsetzungen übernommen.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen. Das Planänderungsverfahren erfolgt auf dem Wege der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB. Die 1. Änderung betrifft zum einen die Übernahme der bereits gewidmeten Stichweges, zum anderen zwei Punkte der nach § 86 LBauO M-V getroffenen gestalterischen Festsetzungen des Ursprungplanes in Text (Teil B) der Satzung. Die Planzeichnung (Teil A) der Satzung wird für die Fläche des Stichweges geändert. Im Ursprungsplan, der nachrichtlich dargestellt ist, sind die Änderungsbereiche gekennzeichnet.

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Nostorf werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 als auch die in Aufstellung befindliche 1. Änderung begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder ein solches Vorhaben vorbereiten.
Die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung erfolgte daher im vereinfachten Verfahren. Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt.

2. Inhalt der Satzungsänderung

2.1 Änderungen in Text (Teil B):

Die Vorschriften zur Verwendung von Materialien für die Hauptgebäude und Vorschriften zur Dachneigung sollen bedarfsgerechter werden. Gerade im Hinblick auf die gewünschte Ansiedlung von Familien mit Kindern möchte die Gemeinde den Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren erweitern. Die Änderungen betreffen zwei Punkte der Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschriften im Text (Teil B) der Satzung.

2.1.1 Änderungen der Festsetzungen in Text (Teil B) – Änderungen zu II Gestalterische Festsetzungen:

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen in Text (Teil B) werden geändert:

2.1.1.1 Punkt II, 2:

„Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Errichtung von Vollholzhäusern unzulässig ist.“

Die Festsetzung **entfällt ersatzlos**. Die gestalterische Festsetzung erfolgte bei Planaufstellung der Ursprungssatzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Fassadengestaltung in der Gestaltungssatzung der Ortslage. Diese hat sich nun jedoch für Wohngebäude und der Verwendung von modernen Materialien als nicht mehr zweckmäßig herausgestellt. Aufgrund der Entfernung zur Ortsmitte und zu den dortigen denkmalgeschützten Gebäuden, es sind ca. 200 m Luftlinie und weil das

neue Baugebiet von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar ist, gilt der Verzicht auf die obige Festsetzung als städtebaulich gut vertretbar.

2.1.1.2 Punkt II, 3:

„Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) Dachneigungen an Hauptgebäuden von mind. 30-40° oder bei Begrünung der gesamten Dachfläche unter 15° zulässig sind“.

Diese Festsetzung wird wie folgt **geändert:**

„Es wird festgesetzt, dass in dem gemäß § 4 BauNVO ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die Hauptgebäude nur Dachneigungen von mindestens 30° bis maximal 45° zulässig sind. Als Ausnahme sind bei Begrünung der gesamten Dachfläche auch Dachneigungen unter 15°zugelassen“.

Mit dieser Änderung möchte die Gemeinde gerade im Hinblick auf die gewünschte Ansiedlung von Familien mit Kindern den Entscheidungsspielraum für den Ausbau von Dachgeschossen im neuen Wohngebiet erweitern. Städtebauliche Gründe stehen dieser Änderung nicht entgegen. Im Ortsteil Nostorf bestimmen gerade die großen Dächer mit Neigungen über 35° das Bild.

2.2 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Die weiteren planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zur Lage von Nebengebäuden und Garagen, zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung und zum Artenschutz, sowie die Festsetzungen zum Schallschutz und die Kennzeichnungen nach § 9(5) Nr. 3 BauGB bleiben unverändert gültig.

2.3 Änderungen der Planzeichnung Teil (A)

2.3.1 Zweiter Rettungsweg

Im Zuge der öffentlichen Erschließung des Neubaugebietes wurde für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienste eine zweite Zufahrt zum Neubaugebiet hergestellt, die südöstlich an den dort vorhandenen landwirtschaftlichen Weg anschließt. Der Weg ist 5 m breit und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „Einsatzfahrzeuge“ ausgewiesen. Im Ursprungsplan war die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und entsprechend baulich zu nutzen. Die überbaubaren Flächen sind zurückgenommen und dem neuen Wegegrundstück angepasst worden. Dieser Teil der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst nach erfolgter Sondierung der Grundstücke das neue Wegeflurstück Flurstück 182/7 (tlw) der Flur 3, Gemarkung Nostorf.

Für das neue Wegegrundstück sind Flächen in Anspruch genommen worden, die im Ursprungsplan bereits als Bauflächen und überbaubare Flächen ausgewiesen waren. Die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben unverändert

gültig. Durch die Satzungsänderung wird kein ergänzendes Kompensationserforderniss ausgelöst.

Die Anbindung des Stichweges an die dortige Allee erfolgte unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Zuge einer Einzelgenehmigung festgelegt. Sie sind nicht Bestand der 1. Vereinfachten Änderung der Satzung.

3. Darstellung

Die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Eigenheimsiedlung am Schusterweg, östlich des Zweedorfer Weges, nördlich des Schusterweges im Ortsteil Nostorf““ ist nachrichtlich in der Plandarstellung der Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung dargestellt. Die in Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) geänderten Festsetzungen sind gekennzeichnet.

Die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 ist nur auf die erfolgten Änderungen abgestimmt. In den übrigen Teilen behält die Begründung des Ursprungsplans ihre Gültigkeit

Die Gemeinde Nostorf hat die Satzung zur 1. Vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 am 15. 01.2019 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Nostorf, den 17.01.2019

.....

(Bürgermeister Dirk Spiewok)

GEMEINDE NOSTORF 2 LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM