2. Änderung

des Bebauungsplan Nr. 7 „Sandweg“

der Stadt Woldegk

Begründung zur Textsatzung

Stand: 01 / 2016

16.02.2016

WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK

Dr. E.-J. Lode

Für die: Stadt Woldegk

über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

Tel: 03963/25 65 17
Fax: 03963/25 65 35
e-mail: amt-woldegk@t-online.de

Erarbeitet durch: Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395/544 2560
Fax. 0395/544 2566
e-mail: buero@schuetze-wagner.de

Stand: 01 / 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

2. Ausgangssituation Geltungsbereich

3. Grundlagen / Verfahren

4. Auswirkungen und Folgen der Änderungsplanung

---

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Wegen der durch die Parzellierung der Kleingärten vorgegebenen Grundstückszuschnitte haben sich bei verschiedenen Bauanfragen die bisherigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung als unzureichend erwiesen.

Mit der 1. Änderung, die seit dem 09.05.2013 rechtswirksam ist, konnte durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche eine größere Flexibilität bei der Überbaubarkeit der Bauflächen erreicht werden.

Auf Grund der vorhandenen Topographie erweist sich nunmehr, insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes, die Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen als problematisch.

Mit der Erarbeitung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll die Festsetzung zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude so verändert werden, dass eine Bebauung auch im hinteren Bereich des Baufeldes geländenah möglich ist.

Weitere Inhalte des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Ziele der 2. Änderung nicht berührt werden, soll gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Von einer Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation / Geltungsbereich

Die Satzung der Stadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sandweg“ wurde auf der Grundlage einer Lage- und Höhenvermessung mit Lagebezug GK 42/83 und Höhenbezug DHHN 92 durch das Vermessungsbüro Buse erstellt.
Das Gelände ist leicht bewegt und steigt von Süd bis Nord auf einer Länge von ca. 300 m leicht an. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 116,5 – 119,5 m. Der Sandweg als Erschließungsstraße hingegen ist relativ eben bzw. fällt ab der Mitte des Plangebietes nach Norden hin leicht ab.
Um die städtebauliche Ordnung im Wohngebiet Sandweg / Am Berge auch weiterhin zu gewährleisten, soll eine geländenahe Einordnung erfolgen. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen getroffen. Dabei wurde als Bezugspunkt die Straßenoberkante des mittig vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes gewählt.

Eine mögliche Parzellierung wurde nicht festgesetzt. Die Umnutzung der Gartenparzellen in Wohngrundstücke sollte bedarfsweise entsprechend der Flächenverfügbarkeit erfolgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich vollständig über den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 13 der Gemarkung Woldegk und umfasst eine Fläche von 1,5 ha.

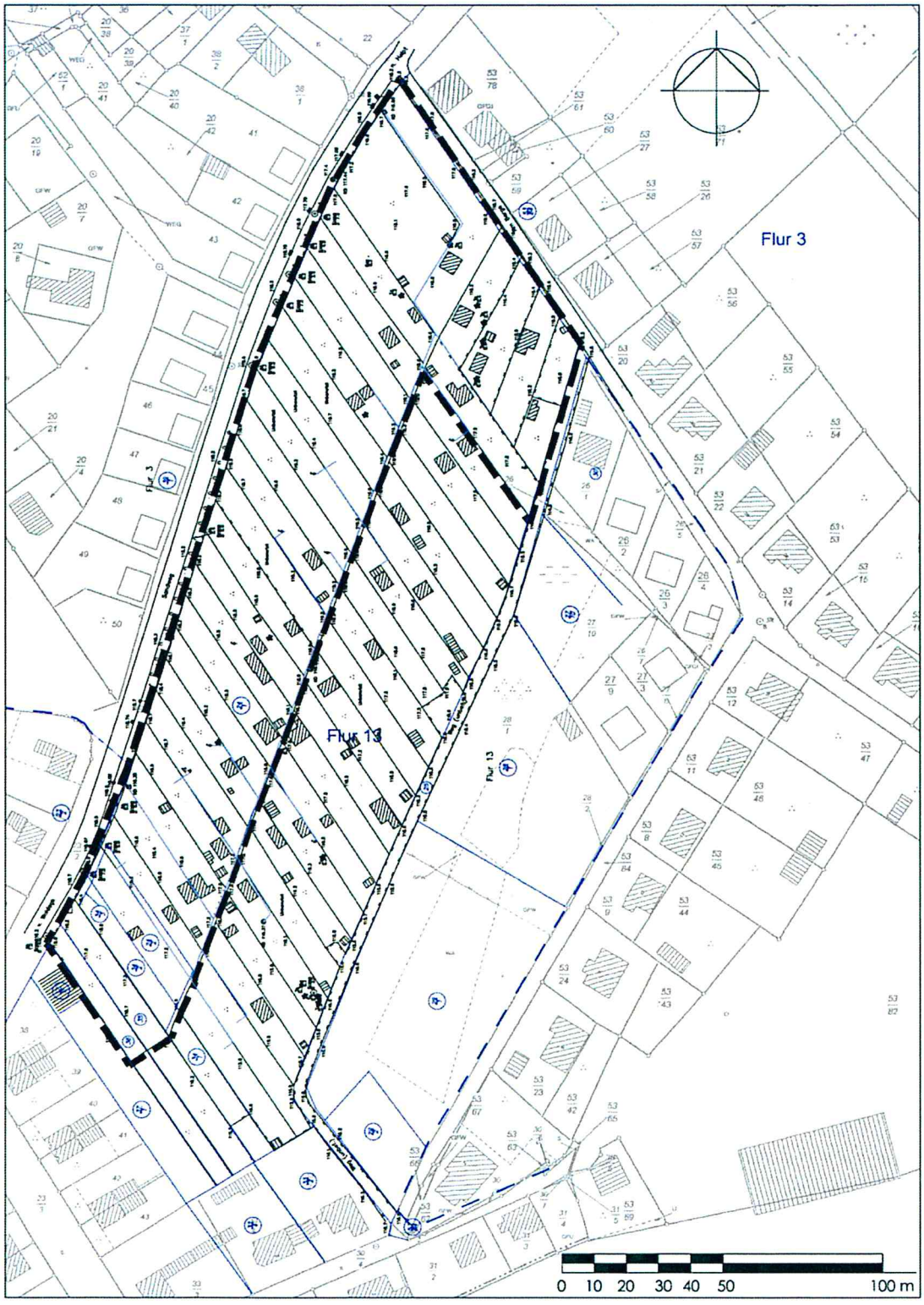

Abb.: Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung

3. Grundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBL. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Planungsgrundlagen :

1. die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Sandweg“ der Stadt Woldegk
2. die Hauptsatzung der Stadt Woldegk in der derzeit gültigen Fassung
3. der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Woldegk (02/2009)

Verfahren

Die Stadtvertreter von Woldegk haben auf ihrer Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung beschlossen und den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sandweg“, zur Offenlegung und zur Trägerbeteiligung bestimmt.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.
Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen.

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, zum Entwurf (Stand 06/ 2015) eine Stellungnahme abzugeben.

Auf Grund eines Fehlers bei der Bekanntmachung der Dauer der der öffentlichen Auslegung hat die Stadtvertretung am 03.11.2015 beschlossen, die Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Die eingegangenen Hinweise wurden durch die Stadtvertretung geprüft und nach erfolgter Abwägung der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sandweg“ gefasst.

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sandweg“ Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den im FNP dargestellten Entwicklungsabsichten der Stadt Woldegk überein.
Da der FNP derzeit noch keine Rechtswirksamkeit hat, wird die 2. Änderung als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

4. Auswirkungen und Folgen der Änderungsplanung

Planungsziel ist die Änderung der unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen formulierten Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen.

Festsetzung:

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bisherige Festsetzung:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich max. 0,50 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befinden.

Geänderte Festsetzung:

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,80 m über der niedrigsten am Hauptgebäude vorhandenen Geländeoberkante liegen.

Alle weiteren textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Sandweg“ nicht berührt. Die in der Begründung zur rechtskräftigen Satzung formulierten Regelungen zur Verkehrs- und technischen Erschließung sowie die Hinweise zum Umweltschutz, Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft gelten auch für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 der Stadt Woldegk.

Durch die geänderten Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung nicht befürchtet.

Weitere Hinweise

- des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte:

  Nach § 26 Abs. 8 des gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (GeoVermG M-V) von 16.12.2010 sind Grenzmarken zu schützen.
  Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das denn erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
- der unteren Straßenverkehrsbehörde:

  Bei Baumaßnahmen ist der Anlasser verpflichtet solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird.
  Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.
  Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastenträger abzustimmen.
  Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis einzuholen.