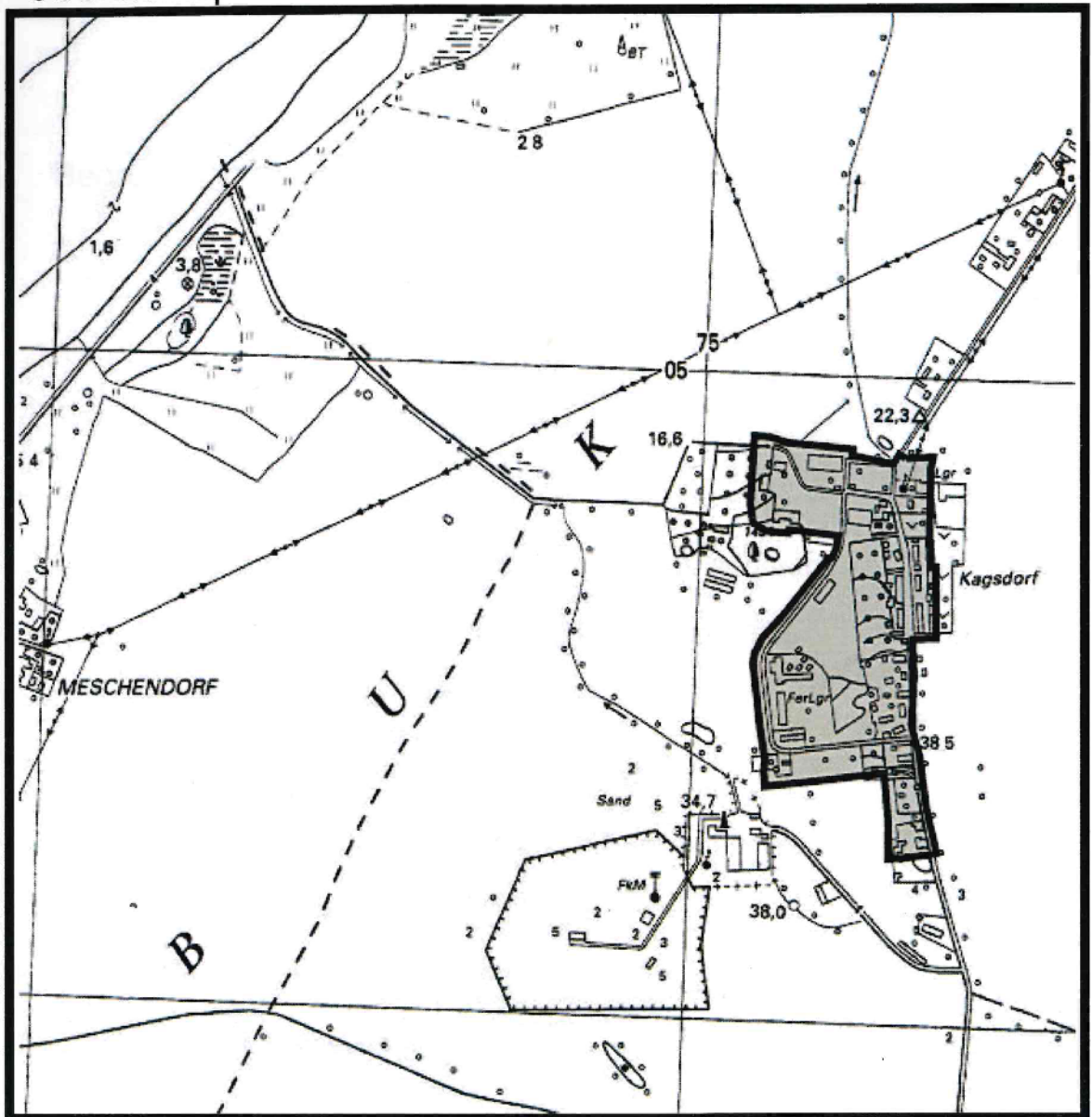




Gemeinde Bastorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 6

für die Ortslage Kagsdorf

Bastorf, Dezember 2016



Detlef Kurreck
Detlef Kurreck
Bürgermeister

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
für die Ortslage Kägsdorf

Inhalt:	Seite
I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2. und 3. Änderung	3
II. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans	6
III. Rechtsgrundlagen und Verfahren	7
IV. Lage der Änderungsbereiche, Darstellung	8
V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	9
VI. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	11
VII. Auswirkungen der Planänderung	12
VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung	13

Verfasser:
4. Änderung



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckwart@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 434
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446

I. Angaben zum Ursprungsplan, zur 1., 2. und 3. Änderung

Ursprungsbebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2003 gefasst. Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan am 14.12.2005 von der Gemeindevertretung aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung erfolgte mit Bescheid des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 28.02.2006, Az.: II/61/2/010 13051007 B6 mit Nebenbestimmungen.

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.2006 erfüllt. Das wurde mit Bescheid des Landrats des Landkreises Bad Doberan vom 08.06.2006, Az.: II/61/2/010 bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.06.2006 bis zum 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist die Bebauungsplansatzung mit Ablauf des 24.06.2006 in Kraft getreten.

Die Ziele des Ursprungsplans bestehen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan darin, eine zukünftige Bebauung planungsrechtlich und ortsgestalterisch zu regeln. Neben der auf die Strandnähe und die landschaftlich reizvolle Lage gestützten Entwicklung der Küstenregion in sinnvoller Ergänzung zu den Angeboten in den Ostseebädern Rerik und Kühlungsborn soll der Ansiedlungsdruck, der sich unter anderem in Form vieler Bauanträge artikuliert, planungsrechtlich gesteuert werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer dem Ortsbild gestalterisch angemessenen Entwicklung der baulichen Anlagen durch örtliche Bauvorschriften. Dies ist besonders im Bereich der Gutsanlage dringend erforderlich. Für die bestehenden Wohn-, Misch- und Sondernutzungen erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung. In der geografischen Mitte des Ortes erfolgt die Ergänzung durch eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet. Weil jedoch innerhalb des Ortes vielfältige Ansprüche zu regeln sind, wurde die gesamte Ortslage von der Planung erfasst.

Die bis dahin für den Ortsteil Kägisdorf bestehende Innenbereichssatzung wurde vom Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig erfasst und um neue Flächen für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ergänzt. Neben den ortsgestalterischen Zielen war auch die Deckung des Bedarfs an Wohnraum ein Ziel der Ursprungsplanung.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 wurde innerhalb der Ortslage eine mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche, also Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG M-V) festgestellt. Nach § 20 LWaldG M-V -Abstand baulicher Anlagen zum Wald- wurde der grundsätzliche Abstand von 30 m zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand eingehalten. Lediglich anhand der Planunterlagen festgestellte bereits bestehende bauliche Anlagen wurden durch Abweichung von diesem 30 m - Abstand berücksichtigt.

1. Änderung

Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gemäß des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), waren:

- Bei der Umsetzung der Planung stellte sich in einem Teilbereich heraus, dass der in der Örtlichkeit geprägte tatsächliche Waldabstand vernachlässigt worden war und im Einzelfall unbeabsichtigte Härten zu erwarten waren.
- Auf der Grundlage der vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 geltenden Innenbereichssatzung bebaubare Grundstücksflächen waren nun einer Bebauung entzogen.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) im SO 8 wurde auf Teile des WA 5 im Bereich des Flurstücks 138 ausgedehnt.

Damit wurde die überbaubare Fläche in einem Einzelfall auf den örtlich geprägten Waldabstand erweitert. Diese Änderung zielte auf die Ermöglichung der Zulassung eines Wohngebäudes in einem Bereich, der sich an bestehende Bebauung anschließt und in dem der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Mittels der vorgenommenen Bemaßung wird sichergestellt, dass nur eine entsprechend dimensionierte Bebauung erfolgt. Die hintere Baugrenze darf höchstens 11,25 m von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) entfernt sein.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde eine Fläche für Nebenanlagen in die Planzeichnung aufgenommen.

Diese Fläche für Nebenanlagen erlaubt die Errichtung eines überdachten Freisitzes (Terrasse) als wohnergänzende bauliche Anlage. Mittels textlicher Festsetzung wurde die Nutzung dieser Fläche näher ausgeführt, um sicherzustellen, dass keine Nutzung eintritt, die Wohnzwecken dient.

Der Text (Teil B) erfuhr in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 eine Ergänzung zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes für alle betroffenen Flurstücke.

Mit der einzelnen Änderung zur Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Einzelfall wurde der örtlich geprägte Waldabstand zur Grundlage der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Damit wurde die Umsetzung der Planung wesentlich erleichtert. Ohne in die Grundzüge der Planung einzugreifen, wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 zwei Festsetzungen so gefasst, dass sie den konkreten bestehenden Bedingungen am Standort entsprechen und die Nutzung der Baugebiete erleichtern und verbessern.

2. Änderung

Ganz ähnlich gelagert stellte sich der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ein.

Abweichend von dem durch den angrenzenden Bestand geprägten Waldabstand war auf dem Flurstück 129 die Baugrenze in einem Abstand von 30 m vom festgestellten Wald festgesetzt.

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich dieser Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dies wurde bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 6 bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Von dem nach Landeswaldgesetz geltenden Abstand können gemäß § 3 Waldabstandsverordnung M-V durch die Forstbehörde Ausnahmen zugelassen werden, z.B. bei Vorhaben nach § 34 BauGB, die sich an bestehende Bebauung anschließen bzw. Lücken füllen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Im vorliegenden Fall wurde in Abstimmung mit der Forstbehörde die Baugrenze in Anlehnung an die Nachbargrundstücke im Änderungsbereich (Flurstück 129) auf einen Abstand von 25 m zum festgestellten Wald festgesetzt.

Da bei Einhaltung des Waldabstandes von 30 m eine Bebauung des Flurstücks 129 nicht sinnvoll realisierbar gewesen wäre, ohne dass Grenzkonflikte zum benachbarten Flurstück 128 entstehen würden, wurde in einem weiteren Einzelfall in Abstimmung mit der Forstbehörde eine geringfügige Unterschreitung des Waldabstandes ermöglicht.

Damit wurde eine Bebauung ermöglicht, die dem südlich liegenden Bestand auf dem Flurstück 131 entspricht.

Die gegenüberliegende Waldbestockung, bestehend aus Straucharten und Weiden (ca. 15 m Höhe) lässt keine 30 m Endhöhe erwarten.

Für den Inhalt des Bebauungsplans bedeutete dies eine Änderung der Lage der Baugrenze auf dem betroffenen Flurstück. Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht verändert.

Im Bereich zwischen Waldrand und der Baugrenze sind gemäß Forderung der Forstbehörde keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Bauliche Anlagen gemäß § 4 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790 - 2 - 8), geändert durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805), und die Bestimmungen der nun reduzierten Festsetzung 7a (Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen auf dem Flurstück 138 ist nur die Errichtung eines dreiseitig offenen überdachten Freisitzes (Terrasse) zulässig.) blieben davon unberührt.

Weitere Änderungen waren kein Gegenstand der Planung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.01.2011 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

3. Änderung

Bei der Aufstellung des Ursprungsplans waren die bestehenden baulichen Anlagen weitgehend berücksichtigt worden.

Allerdings bestand auf dem Flurstück 100 ein Nebengebäude, dass sich in einer besonderen Nähe zum Kreuzungsbereich der Dorfstraße und der Straße Seeblick befindet.

Aufgrund der Situation zum Aufstellungszeitraum wurde nicht von einem dauerhaften Bestand dieses Nebengebäudes ausgegangen.

Daher erfolgte die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Anlehnung an die seinerzeit gültige EAE 85/95, Punkt 5.2.2.5 Sichtfelder, derart, dass die Annäherungssicht, die wartepflichtigen Kraftfahrern bereits aus größerer Entfernung vom Rand der übergeordneten Straße ausreichende Übersicht bieten würde, gewährleistet werden konnte.

Bereits die EAE 85/95 räumte die Möglichkeit ein, innerhalb bebauter Gebiete auf die Freihaltung der Annäherungssicht in der Regel zu verzichten.

Dem Gebot der Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe folgend, wurde jedoch die Freihaltung der Annäherungssicht gewählt, was den Verzicht auf den dauerhaften Bestand des Gebäudes bedeutete.

Zwischenzeitlich stellte sich aufgrund des relativ guten Zustandes des Nebengebäudes heraus, dass eine Weiternutzung des Bestandes bei einem Nutzungsartenwechsel möglich und sinnvoll ist.

Dem standen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch in der Form der Festsetzungen nach der 2. Änderung entgegen. Ebenso eine textliche Festsetzung zur Freihaltung der Sichtdreiecke.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde erreicht, dass die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf den vorhandenen Bestand ausgedehnt wurden und die textliche Festsetzung 7.1.1 entsprechend aufgegeben wurde.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde ermöglicht, das vorhandene Bestandsgebäude zu erhalten und einer Umnutzung zuzuführen.

Die textliche Festsetzung wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V gestrichen.

Insgesamt wurde die Rechtssicherheit der Satzung verbessert und eine Realitätsnähe der Planung erreicht.

Weitere Änderungen sind kein Gegenstand der Planung.

Im Ergebnis der 1., der 2. und auch der 3. Änderung wurden jeweils sog. interne Arbeitsfassungen angefertigt, die die Festsetzungen des Ursprungsplans und der Änderungen redaktionell zusammenfassten.

II. Ziel und Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans

Bei der derzeit beabsichtigten Umsetzung der Planung im zentralen Bereich im Baugebiet WA 9 stellte sich heraus, dass sich auf den nordwestlich angrenzenden Flächen im Bereich der Flurstücke 107 und 119 bis 122 der Flur 2, Gemarkung Kägsdorf, Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes M-V entwickelt hat (überwiegend ehemalige Weihnachtsbaumplantage).

Unter Berücksichtigung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald von 30 Metern gemäß § 20 LWaldG M-V ergeben sich nunmehr stark reduzierte überbaubare Grundstücksflächen und Parzellierungsmöglichkeiten im Bereich des Baugebiets WA 9.

Weiterhin stehen die Erhaltungs- und Anpflanzgebote im Bebauungsplan einer sinnvollen Erschließung des Flurstücks 150 im Mischgebiet MI 4 entgegen.

Ebenso sind die Erhaltungs- und Anpflanzgebote bei dem vorhandenen und weiter entstehenden Siedlungsdruck auf ihre Sinnhaftigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls durch bessere Maßnahmen auszugleichen.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind entsprechend anzupassen und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zu überprüfen.

Dazu war eine 4. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

III. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die Grundzüge der Planung wurden bei allen bisherigen Änderungen beibehalten. Daher erfolgten die Änderungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Da die Grundzüge der Planung wiederum nicht berührt werden, konnte das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB auch für die vorliegende 4. Änderung zur Anwendung kommen.

Aufgrund des § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), , geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), kann die Gemeinde Bastorf für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderung die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVObI. M-V S. 30, 35) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügige Veränderung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl und der Erhaltungs- und Anpflanzgebote berühren die im Kapitel I dargestellten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt. Durch den geringen Umfang der Änderungen wird auch der Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, nicht erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde der Entwurf durch die Gemeindevertretung am 28.09.2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2016.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 11.11.2016 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow-Salzhaff am 29.09.2016 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Weiterhin wurde der Hinweis gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Etwa zeitgleich wurde mit Schreiben vom 06.10.2016 von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 4. Änderung berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 die Stellungnahme eingeholt.

In dieses Verfahren wurde die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB integriert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), wird nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Bastorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 4. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bastorf in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erhalten hat, übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist eine Genehmigung nicht erforderlich. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ihre Rechtskraft.

Nach Abschluss des Verfahrens ist vorgesehen, eine interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans anzufertigen, die er aufgrund der 1., 2., 3. und 4. Änderung erfahren hat.

IV. Lage des Änderungsbereichs, Darstellung

Die Festsetzungen der 4. Änderung beziehen sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen (festgesetzt durch Baugrenzen) im Baugebiet WA 9 und MI 4, die Reduzierung der Grundflächenzahl im WA 9 sowie die Aufgabe einiger grünordnerischer Festsetzungen in diesem Bereich und deren Ersatz durch Anpflanzgebote außerhalb des Geltungsbereichs auf gemeindeeigenen Flächen.

Der Ursprungsbebauungsplan basiert auf dem katastermäßigen Bestand M 1:1000, des Bodenordnungsverfahrens Bastorf-Kägsdorf mit Stand vom 28.01.2005 und wurde am 21.12.2005 von der Landgesellschaft M-V als richtig dargestellt bescheinigt.

Vorgenommen wird die 4. Änderung auf einer schwarz-weißen Fassung der internen Arbeitsfassung des Bebauungsplans, die aufgrund der 1., 2. und 3. Änderung erstellt wurde. Die einzelnen Festsetzungen der 4. Änderung (Baugrenzen) werden durch farbige Darstellung und unter Verwendung der Planzeichen der Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510) vorgenommen.

Entfallende Festsetzungen bei gleicher Grundnutzung (Baugrenzen, Erhaltungsgebote, Anpflanzgebote, Anlage eines Brachesaums) werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt.

Textliche Änderungen werden durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen.

V. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im WA 9 werden dem gesetzlichen Waldabstand von 30 m angepasst.

Damit wird der Regelung des § 20 Landeswaldgesetz M-V entsprochen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans war diese Qualität noch nicht vorhanden.

Sie hat sich aufgrund der natürlichen Entwicklung inzwischen neu eingestellt.

Damit einhergehend wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,25 reduziert.

Aufgrund der nun wesentlich verkleinerten überbaubaren Grundstücksflächen ist es nicht sinnvoll möglich, die bisherige Grundflächenzahl von 0,3 im WA 9 auszu-schöpfen.

Die nun entlang der Straße Seeblick entstandenen gemäß Landeswaldgesetz grundsätzlich nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden nun als Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Dies wird durch eine neue textliche Festsetzung weiter definiert.

Damit wird ebenfalls grundsätzlich der Regelung des § 20 Landeswaldgesetz M-V entsprochen.

Gleichzeitig werden die gemäß § 2 Waldabstandsverordnung möglichen Ausnahmen für die Errichtung baulicher Anlagen im Waldabstand hier für zulässig erklärt.

Das Flurstück 150, Bestandteil des Mischgebiets MI 4, ist nur über Teile des Baugebiets WA 9 erschließbar.

Die trennenden Erhaltungs- und Anpflanzgebote sollen daher aufgehoben werden.

Die beiden Baugebiete wurden noch durch zwei grünordnerische Festsetzungen getrennt.

Einmal handelt es sich um Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, - Brachesaum entlang bestehender Hecken- und zum anderen um Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, - Ergänzungspflanzung innerhalb einer lückigen Hecke- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB.

Dabei ist der Erhalt der bestehenden Pflanzungen integriert.

Beide Festsetzungen sollen daher im Bereich des Flurstücks 150 aufgehoben werden, um die Anlage einer Zufahrt über das westlich angrenzende WA 9 zu ermöglichen.

Der noch mit dem Entwurf vorgesehene Erhalt von vorhandenen Bäumen wird aufgrund der Ergebnisse der Überprüfung deren Zustandes und der zu erwartenden Lebensdauer mit dem Satzungsbeschluss aufgegeben.

Entlang der gesamten östlichen Grenze des WA 9 war neben dem Erhaltungsgebot für die vorhandene Hecke und deren Ergänzung, die zusätzliche Anlage eines 5 m breiten Brachesaums festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden außer dem Erhaltungsgebot für die Hecke aufgehoben.

Die Überprüfung des diesbezüglichen Festsetzungsrahmens auch in Verbindung mit der Aufgabe des flächigen Erhaltungsgebots im Bereich des Flurstücks 150 ergibt unter Berücksichtigung des hohen Siedlungsdrucks innerhalb der beidseitig angrenzenden Siedlungsflächen (WA 9 und MI 4) nur geringe Wirkungen im Sinne des angestrebten Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Dies wird noch durch die nach Osten gedrängte bauliche Nutzung im WA 9 durch den nun erforderlichen Waldabstand verstärkt.

Daher wird ein Ausgleich durch eine Maßnahme im sonstigen Gemeindegebiet auf gemeindeeigenen Flächen festgesetzt.

Dafür wurden durch die Gemeindevertretung folgende Flächen ausgewählt:

Teilflächen der Flurstücke 237 und 383 Flur 3 Gemarkung Bastorf.

Auf Teilflächen der Flurstücke 237 und 383, Flur 3, Gemarkung Bastorf (Parkplatz am Leuchtturm), ist im Umfang von 1.300 m² (350 m² auf FSt. 237, 950 m² auf FSt. 383) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB eine 7 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Dabei ist ein beidseitiger Brachesaum in Breite von jeweils 2,5 m anzulegen.

Die Sträucher sind in drei Reihen mit einem Abstand von 1,50 m zwischen und innerhalb der Reihen versetzt zu pflanzen. Je 20 laufende Meter ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Überhälter zu pflanzen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiß, vorzugsweise durch einen Wildschutzzaun, zu schützen. Über drei Jahre ist eine Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzung ist südlich der vorhandenen Baumreihe entlang des Parkplatzes vorzunehmen.

Bilanzierung:

Flächenverluste

- 66,25 m² für die Ergänzung der vorhandenen Hecke im Bereich der Flurstücke 148 und 149,
- 152,50 m² für die Ergänzung der vorhandenen Hecke im Bereich der Flurstücke 150, 152 und 153,
- 305,00 m² für die Anlage eines Brachesaums im Bereich der Flurstücke 150, 152 und 153, und
- 570,00 m² für die Anlage eines Brachesaums im WA 9 auf dem Flurstück 123.

Das entspricht einer Fläche von

1.093,75 m²

Bei einer angenommenen Wertsteigerung von 2 (Kompensationsfaktor 2, Leistungsfaktor 0,8) ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.750 m². Die Anpflanzung der Feldhecke ergibt eine Wertsteigerung von 2, eine Kompensationswertzahl von 2,0 und einem Leistungsfaktor von 0,7 (Lage am Parkplatz) ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.820 m². Somit ergibt sich eine vollständige Kompensation.

Aufgrund der Änderungen bei den grünordnerischen Festsetzungen ist eine Anpassung der Baugrenzen in diesen Bereichen möglich.

Insbesondere mit der Aufgabe der Anlage eines Brachesaums von 5 m Breite beidseitig der vorhandenen Hecke, wird es möglich, die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 9 und MI 4 auszuweiten. Dies kommt auch der Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der nun notwendigen Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes im WA 9 entgegen.

Im Ergebnis dieser Änderungen ergeben sich folgende neue bzw. angepasste textlichen Festsetzungen:

2a. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstandsflächen), ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Dies gilt nicht für Einfriedungen, Zuwegungen und Zufahrten sowie Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootsschuppen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen.

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind bauliche Anlagen für den vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Gleiches gilt für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung von Garagen, überdachte Stellplätze und Bootsschuppen, die aufgrund ihrer Größe und Eigenart einen vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulassen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

4.1 Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs:

Auf Teilflächen der Flurstücke 237 und 383, Flur 3, Gemarkung Bastorf (Parkplatz am Leuchtturm), ist im Umfang von 1.300 m² (350 m² auf FSt. 237, 950 m² auf FSt. 383) eine 7 m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Dabei ist ein beidseitiger Brachesaum in Breite von jeweils 2,5 m anzulegen.

Die Sträucher sind in drei Reihen mit einem Abstand von 1,50 m zwischen und innerhalb der Reihen versetzt zu pflanzen. Je 20 laufende Meter ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Überhälter zu pflanzen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiß, vorzugsweise durch einen Wildschutzzzaun, zu schützen. Über drei Jahre ist eine Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzung ist südlich der vorhandenen Baumreihe entlang des Parkplatzes vorzunehmen.

§ 9 Abs. 1a BauGB

4.2 Erhaltung der Hecke:

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugebieten und der privaten Grünfläche -extensive Wiese- ist die vorhandene Siedlungshecke zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.3 Weitere Anpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs:

Neben den Maßnahmen gemäß Festsetzung 4.1 sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mindestens 52 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit 18-20 cm STU in einer Höhe von 1,00 m, in einem Mindestabstand von 10 m) einseitig auf den gemeindeeigenen Flurstücken entlang der Straße von Kägsdorf nach Bastorf (Flurstücke 29 und 273, Flur 1, Kägsdorf) und einseitig entlang des Weges von Bastorf in das Basthofer Holm (Flurstück 109/1, Flur 1, Bastorf) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1a BauGB

4.4 Erhaltung von Gehölzbeständen:

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grünfläche -extensive Wiese- ist der vorhandenen Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

Jegliche bauliche Nutzung auch durch nach LBauO M-V genehmigungsfreie Nebenanlagen und -gebäude ist unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5. Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die Maßnahmen nach der Festsetzung Nr. 4.1 werden dem Flurstück 123 vollständig zugeordnet.

Die Maßnahmen nach der Festsetzung Nr.3 werden den Flurstücken anteilig zugeordnet:

Flurstück 123 = 42 Bäume,

Flurstück 150 = 4 Bäume,

Flurstück 152 = 3 Bäume und

Flurstück 153 = 4 Bäume.

Mit diesen Festsetzungen wird der Ausgleich im Sinne des Ursprungsplans auch weiterhin gesichert.

VI. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Bastorf sieht sich hinsichtlich der beabsichtigten Änderung vollständig in Übereinstimmung mit den Interessenten für eine Bebauung der betroffenen Flächen. Von daher bestehen einfache und günstige Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung im Sinne der vorliegenden Änderung. Maßnahmen zur Bodenordnung (§§ 45 ff BauGB) und zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 - 28 BauGB) sind seitens der

Gemeinde Bastorf nicht vorgesehen. Mit der 4. Änderung werden die Festsetzungen nun so gefasst, dass eine Bebauung bzw. bauliche Nutzung sinnvoll ermöglicht wird.

VII. Auswirkungen der Planänderung

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans zur Aufgabe grünordnerischer Festsetzungen und deren Ersatz an anderer Stelle, der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), treten keine relevanten Veränderungen ein.

Es werden weder umweltrelevante Belange der Planung berührt noch die Belange des Ausgleichs der mit der Ursprungsplanung verbundenen Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) beeinträchtigt. Da lediglich geringere Versiegelungen ermöglicht werden als bisher, werden keine eingriffsrelevanten Wirkungen erzeugt.

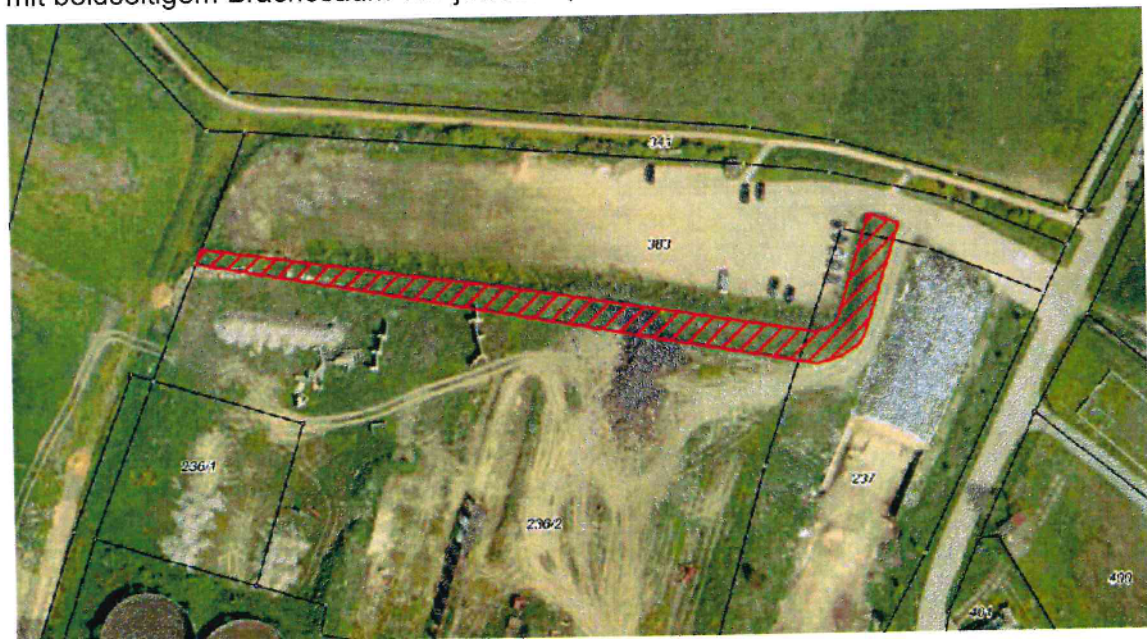
Auch unter Berücksichtigung der Größe der Baugebiete und sonstigen Flächen des Ursprungsplans sind die Änderungen von so geringem Umfang und Auswirkung, dass eine erneute Untersuchung und Bewertung der Belange sowie eine daraus abzuleitende Modifizierung der Festsetzungen nicht in Betracht gezogen werden.

Der Umfang von Baugebieten und Verkehrsflächen wird nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig reduziert. Insgesamt werden mit der 4. Änderung keine negativen Auswirkungen hervorgerufen und gleichzeitig positive städtebauliche Aspekte für die Gemeinde Bastorf befördert.

Die Grundzüge der (Ursprungs-) Planung werden nicht berührt. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes-UVP-Gesetz (LUVPG M-V) unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern der Natura 2000-Gebiete.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Wohnbaulandes -die betroffenen Grundstücksflächen verfügen ja bereits vor der Änderung über die entsprechende Baulandqualität- verbunden ist, wurden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Übersichtsplan zur Lage der Ausgleichspflanzungen außerhalb des Bebauungsplans mit beidseitigem Brachesaum von jeweils 2,5 m Breite



VIII. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz grundsätzlich keine Bedenken.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die **Kampfmittelbelastung** (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) für das Bebauungsplangebiet ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Zum Schutz der **elektrischen Betriebsmittel der E.DIS AG** ist es notwendig, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den zuständigen Meisterbereich erfolgen muss.

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist der E.DIS AG geeigneter öffentlicher Bauraum gemäß DIN 1998 zur Verfügung zu stellen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist ein Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

an die E.DIS AG zu stellen.

Nach Antragstellung unterbreiten die E.DIS AG dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an ihr Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit der E.DIS AG eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die elektrischen Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Die E.DIS AG hält es für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung durchzuführen. Dazu benötigt die E.DIS AG dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) der E.DIS AG 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.

Maßnahmen zum Schutz des Waldes

Die folgenden Punkte sollen eine Gefährdung bzw. Schädigung des Waldes gemäß § 18 LWaldG M-V verhindern.

1. Die Einrichtung von Baustellen sowie Baustellenzufahrten haben außerhalb des Waldes bzw. des Waldrandes zu erfolgen. Erforderliche Materialien und freigelegte Erdschichten sind außerhalb des Waldes zu lagern. Baustellenfahrzeuge und sonstige Gerätschaften sind außerhalb des Waldes zu platzieren.
2. Die im Bauumfeld vorhandenen Waldbaum- und Waldstraucharten sind ausreichend oberirdisch und unterirdisch entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LP4 vor mechanischen Einwirkungen zu schützen.
3. Die durch den Rückbau von Altanlagen anfallenden Materialien sind außerhalb des Waldes zu lagern und fachgerecht zu entsorgen.
4. Unter Berücksichtigung einer möglichen Waldbrandgefährdungssituation ist durch den Bauherrn abzusichern, dass in Folge der Baumaßnahme keine Brandgefahren für die in der Nähe vorkommenden Waldflächen entstehen. Zu beachten ist auch außerhalb von Waldbrandgefahrenstufen in jedem Fall die Waldbrandschutzverordnung M-V (Wald BrSchVO M-V).

Weitere Hinweise:

Bei geplanten Anpflanzungen von Strauch- und Baumarten ist zu beachten, dass ab einer Größe von 0,2 ha und einer Breite von mindestens 25 m Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V entsteht. Gleiches gilt auch, wenn geplante Anpflanzungen an vorhandenen Wald geplant und umgesetzt werden. Sofern die Walddefinition vorliegt, ist gemäß § 25 Abs. 1 LWaldG M-V eine Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich.

Geplante und vorhandene Freiflächen (z.B. Brachflächen, Wiesen), für die keine Bebauung zulässig ist, sollten in regelmäßigen Abständen (mindestens einmal jährlich) gemäht bzw. bearbeitet werden, sodass sich kein Neuwald (Sukzession) im Sinne des § 2 LWaldG M-V bilden kann.