

**1. Änderung und 1. Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zandershäger Weg“
Stadt Richtenberg**

– Begründung –

Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Stoll

Telefon: 038322 / 54140

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH

Stand: Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Gesetzliche Grundlagen.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Erläuterung des Bebauungsplans	6
3.1.	Bemerkungen zum Verfahren	6
3.2.	Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption.....	6
3.3.	Umweltschutz.....	7
3.4.	Zusammenfassung.....	8
4.	Flächenbilanz	8

1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023

2. Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Richtenberg wurde in der Sitzung vom 29.08.2022 der Satzungsbeschluss für den Einfachen Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ gefasst und am 11.11.2022 bekanntgemacht. In jenem Bauleitplan sollte der Ortsrand abgerundet und der Siedlungsbereich auf Höhe des Zandershäger Weges für ein kleines Wohngebiet beplant werden. Das zugrundeliegende Konzept sah eine Wohnbebauung mit vier Parzellen vor. Die Festsetzungen wurden zwar auf dieses Konzept abgestimmt, erwiesen sich im Nachhinein jedoch als zu unflexibel. Obwohl die Baugrenzen großzügig bemessen wurden, erwiesen sie sich als zu eng für ein Konzept mit drei gleichmäßig verteilten Parzellen.

Die 1. Änderung des B6 Stadt Richtenberg setzt deshalb auf die Änderungen der Festsetzungen im Bereich der bisher unbebauten Fläche der Flurstücke 489/9, 489/10, 489/11, Flur 1, Gemarkung Richtenberg.

Die erste Ergänzung zielt hingegen auf eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Verkehrsfläche des Zandershäger Weges. Dadurch sollen Arbeiten an den Zufahrten der jeweiligen Flurstücke eine Berücksichtigung finden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

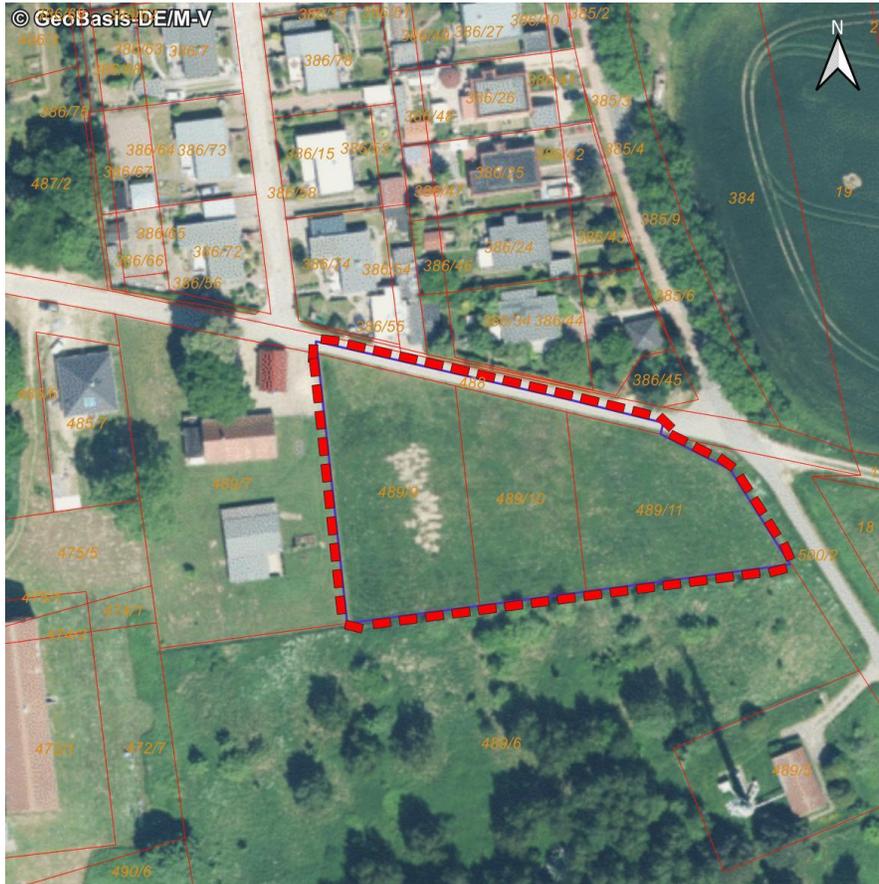


Abbildung 1 Übersicht 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Franzburg

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg befindet sich im Südosten der Stadt Richtenberg und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Durch den Geltungsbereich werden in der Flur 1, Gemarkung Richtenberg

- die Flurstücke 489/9, 489/10, 489/11 vollständig
- und das Flurstück 488 teilweise

überplant.

Im Norden grenzt die Straße „Zandershäger Weg“ mit entsprechender Wohnbebauung in offener Bauweise. Im Osten begrenzt ebenfalls der „Zandershäger Weg“ mit anschließendem Grünland das Plangebiet. Im Süden findet das Vorhaben durch eine Grünfläche mit Sendemast seinen Abschluss. Im Westen wurde die Umgebung ebenfalls mit offener Wohnbebauung verdichtet. Daran schließt sich das Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Stadt Richtenberg, welches aktuell einen häuslichen Krankenpflagedienst beherbergt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Richtenberg umfasst ca. 0,4 ha.

3. Erläuterung des Bebauungsplans

3.1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Zandershäger Weg“ der Stadt Richtenberg wurde auf der Sitzung vom 29.08.2022 als Satzung beschlossen und am 11.11.2022 bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Ergänzung des B 6 Stadt Richtenberg soll am 10.07.2023 beschlossen werden. Das Verfahren soll gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. In derselben Sitzung soll zudem der Beschluss zur Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes B6 Stadt Richtenberg gefasst werden. Hintergrund dieser raschen Beschlussfolge ist die unterkomplexe Änderung der Festsetzungen mit kaum zu erwartenden Abstimmungsbedarfen.

3.2. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Die Festsetzungen des originären Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen. Dadurch kommt es auch zu keinen wesentlichen Änderungen in den Grundzügen der vorhandenen Planung. Für Hochbauerschließung stehen die Erschließungsträger bereits fest und es wurden Bauanträge vorbereitet.

Die Änderungen betreffen zunächst die Baugrenzen im Reinen Wohngebiet. Die Baugrenzen werden über das gesamte Baugebiet gezogen. Dadurch sollen die Baufelder noch flexibler gestaltet werden können. Die Baugrenzen wurden im B6 Stadt Richtenberg mit 259 m² Grundfläche sehr großzügig ausgestaltet. Es zeigte sich jedoch, dass die aktuellen gewünschten Hochbauplanungen noch wesentlich mehr in die Fläche, als in die Höhe konzipiert werden. Aufgrund dieser angestrebten großflächigen Winkelbungalows werden anstatt der bisherigen vier Wohneinheiten in Einzelhausbebauung nur drei Wohneinheiten realisiert werden können.

Eine weitere Änderung umfasst die Sicherung der Leitungen durch Leitungsrechte. Im originären Bebauungsplan wurden die Bestandsleitungen der REWA Stralsund GmbH nur nachrichtlich übernommen. Im Zuge der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 Stadt Richtenberg werden diese Bestandsleitungen durch ein Leitungsrecht gesichert.

Der Art und Umfang der Tiefbau-Arbeiten für den Ausbau der Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken ist noch offen. Aus diesem Grund wird ein Teil des „Zandershäger Weges“ als öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen.

3.3. Umweltschutz

Ähnlich wie mit den Festsetzungen zum Reinen Wohngebiet, bleiben die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und Ausführungen aus dem B6 „Zandershäger Weg“ Stadt Richtenberg in der 1. Änderung und 1. Ergänzung des B6 Stadt Richtenberg bestehen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen möglich. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen werden diese auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

3.4. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

Südlich des Plangebiets auf dem Flurstück 489/6 befindet sich eine kartierte Waldfläche im Forstamt Poggendorf. Zur ausreichenden Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m sind Auflagen zu berücksichtigen.

- Der gesetzliche Waldabstand von 30 m, ermittelt von der Waldgrenze der Waldfläche auf dem Flurstück 489/6 und der Innengrenze „private Grünfläche“ und Baugrenze, ist zwingend einzuhalten.
- Die festgesetzte „private Grünfläche“ ist im Bereich des Waldabstandes von jeglichen baulichen Anlagen, unabhängig von der Notwendigkeit einer baurechtlichen Genehmigung oder einer bestehenden Baugenehmigungsfreiheit (z.B. für kleine Gartenhäuser, Stellplätze, Schuppen, etc.), freizuhalten.



Abbildung 2 Lage Geltungsbereich 1. Ergänzung und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 Stadt Richtenberg und Waldabstandsfläche (schmal gestrichelt)

3.5. Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben sollen die festgesetzten Wohnbauflächen für die aktuellen Hochbaukonzepte qualifiziert werden. Die Festsetzungen in Hinsicht auf das angestrebte Reine Wohngebiet bleiben bestehen. Die Bestandsleitungen werden gesichert. Die Vermeidungsmaßnahmen des originären B 6 Stadt Richtenberg bleiben ebenfalls erhalten.

4. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 0,42 ha.

Davon entfallen auf:	Wohngebiet	0,28 ha
	Grünfläche	0,12 ha
	Verkehrsfläche	0,02 ha