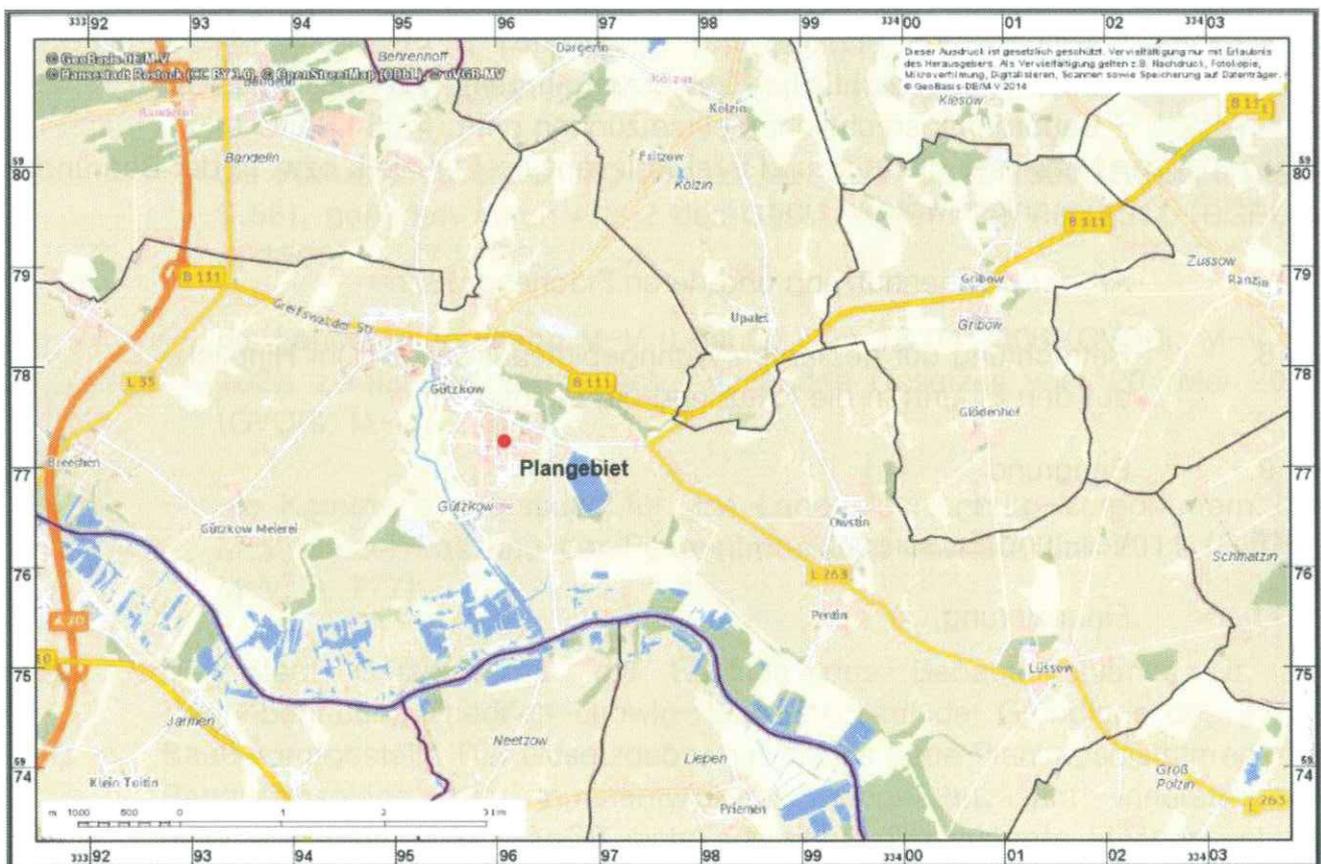


Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 11
„Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“

Begründung
zum Satzungsexemplar



Copyright © GAIA M-V

Gützkow, 24.04.2014

J. Otto
Bürgermeister



Siegel

Inhaltsverzeichnis

1. Angabe über die Rechtsgrundlage
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass
5. Besonderheiten des Verfahrens
6. Einzelheiten der Planung
 - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M–V
 - Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz im Planwerk bzw. in der Begründung verankert worden sind
7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
8. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft
9. Baugrund
10. Ver- und Entsorgung
11. Finanzierung

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“ wurde auf der Grundlage folgender Gesetzestexte erarbeitet:
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V, S. 323)
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777),
1. 2. Die Stadt Gützkow hat die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“ auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 11 auf einer Fläche von 1.150 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wurde, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit konnte § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem war aufgrund der Größe der Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 11 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

3. Bau eines Freizeitparks

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 1.300 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurden seitens der Stadt Gützkow keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten.

2. Bestehende Bauleitplanung

2. 1. Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches vorhandener Satzungen. Es soll ein bislang unbeplanter Innenbereich einer städtebaulichen Steuerung zugeführt werden.
2. 2. Die Stadt Gützkow verfügt seit dem 21.02.2002 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist im Bereich des Plangebietes die Darstellung einer Wohnbaufläche auf (siehe Auszug aus dem F-Plan der Stadt Gützkow). Damit ist festzustellen, dass die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 11 aus dem F-Plan der Stadt Gützkow entwickelt worden ist.

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Stadt Gützkow (unmaßstäblich)



3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

3. 1. Das Plangebiet ist in zentraler Lage von Gützkow gelegen. Überplant werden die im Bereich des Grundstückes Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 3 gelegenen Flächen der Flurstücken 388/1 und 389/5 der Flur 5 der Gemarkung Gützkow sowie eine Teilfläche des Flurstückes 388/4 (Straßengrundstück im Breite des Grundstückes Nr. 3). Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, im Osten und im Westen durch vorhandene Wohnbebauung und im Norden durch eine Gartenfläche.

3. 2. In dem als Abb. 2 beigefügten Luftbild werden sowohl die Abgrenzung des Plangebietes als auch die Umgebungsbebauung erkennbar. Neben den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft werden auch die Mehrgeschossbauten im Süden des Plangebietes erkennbar.
3. 3. Die Luftbildaufnahme zeigt, dass es durch eine Vielzahl kleinteiliger Nebenbauten auf den benachbarten Wohnbaugrundstücken bereits in der Vergangenheit zur baulichen Nachverdichtung gekommen ist. Diesem Trend soll mit der nunmehr vorliegenden Planung Rechnung getragen werden.

Abb. 2: Übersichtskarte, unmaßstäblich (Quelle GAIA MV)



4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass
 4. 1. Ein ortsansässiger Bürger von Gützkow beabsichtigt, die von ihm derzeit lediglich gärtnerisch genutzten „hinterliegenden“ Grundstücksteile mit einem Wohnhaus sowie mit einer Garage zu bebauen. Eine diesbezügliche Bauvoranfrage bei der Bauaufsichtsbehörde ergab, dass diesem Vorhaben aufgrund fehlender Ortsüblichkeit nicht entsprochen werden kann. Um das Bauvorhaben dennoch umsetzen zu können, bedarf es einer kommunalen Planung. Aus diesem Grunde hat der Bauherr bei der Stadt Gützkow einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach BauGB gestellt.

4. 2. Seitens der Stadt Gützkow wird das Vorhaben des Antragstellers unterstützt. Gerade vor dem Hintergrund, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und in diesem Zusammenhang auch die bauliche Nachverdichtung zur Innenentwicklung in den Fokus gerückt ist, hat sich die Stadtvertretung Gützkow zur Einleitung des Satzungsverfahrens des B-Planes Nr. 11 entschlossen.

4. 3. Ziel der Planung des B-Planes Nr. 11 soll die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren baulichen Verdichtung in „zweiter Reihe“ sein, um eine effektive Nutzung der Baulandreserve im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen. Dazu wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

5. Besonderheiten des Verfahrens

5.1. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wurde seitens der Stadt Gützkow von der Zulässigkeit der Anwendung des § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgegangen.

5.2. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutete dies, dass

- 1) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde;
- 2) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.3. Hinsichtlich des Verfahrensablaufes wurde bestimmt, dass

- 1) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung erfolgt;
- 2) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt;
- 3) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

6. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 1. 1. Mit der vorliegenden Satzung des B-Planes Nr. 11 „Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“ wird in Anpassung an die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

6. 1. 2. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurden in Ergänzung des Kataloges der Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 4 BauNVO) weiterführende, auf das Plangebiet und damit auf die besondere Situation des Quartiers abgestellte Festsetzungen getroffen. So wurde unter anderem in der Satzung des B-Planes definiert, dass neben Wohngebäuden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Negative Auswirkungen (z.B. durch verstärkten PKW-Verkehr an- und abreisender Gäste, Freizeitverhalten der Gäste im Plangebiet) werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (Potential für etwa 1 – 2 WE) nicht gesehen.

Zudem soll mit dem B-Plan festgesetzt werden, dass auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Von entsprechenden baulichen Einrichtungen sind aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Flächenpotentials keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten.

6. 1. 3. Lediglich für die baulichen Anlagen für sportliche Zwecke ist definiert worden, dass diese nicht allgemein sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Diskussion über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen für sportliche Zwecke wäre im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung an erster Stelle zu prüfen, welche Auswirkungen mit der tatsächlich geplanten Nutzung verbunden sind. Insbesondere soll in Hinblick auf eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die geplante Anlage in Größe und Nutzung in das Quartier einfügt.

6. 1. 4. Auch bezüglich von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist im Bebauungsplan definiert worden, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind. Auch bei diesen baulichen Anlagen soll die Entscheidung vom jeweiligen Einzelfall und der Zuträglichkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung für das Quartier im Zentrum von Gützkow abhängig gemacht werden.

6. 1. 5. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben bzw. Anlagen für die Verwaltung zu errichten. Diese nunmehr ausgeschlossenen Nutzungen sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für das bereits bestehende Wohnquartier, welches lediglich einer baulichen Nachverdichtung unterliegen soll, abträglich ist.
6. 1. 6. Die Stadt Gützkow hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 64 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baugenehmigungsfrei sind, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt;

das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden.”

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

6. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 2. 1. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Plangebietes (1.150 qm Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bedeutet diese Festsetzung, dass zusätzlich zum vorhandenen Bestand lediglich 1 bis 2 Wohneinheiten neu hinzu entwickelt werden können.

6. 2. 2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Stadt Gützkow darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (690 qm) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können.

6. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

6. 3. 1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb

des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind. Die Abstände zu den privaten Nachbargrundstücken werden nunmehr (abweichend vom Entwurf des B-Planes) mit 3,0 m definiert. Damit fand der Hinweis des Amtes für Kreisplanung, SB Bauleitplanung aus der Behördenbeteiligung Beachtung. Es war darauf verwiesen worden, dass die Tiefe der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 LBauO M-V 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, beträgt. Da es keine hinreichenden städtebaulichen Gründe gibt, die das Abweichen von dieser Regelung rechtfertigen, wurde im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Stadtvertretung die Festsetzung des Abstandes von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken beschlossen.

Gem. der textlichen Festsetzung I.2.1. ist es zulässig, dass die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden. Diesbezüglich sind die Vorschriften des § 6 Abs. 6 LBauO M-V zu beachten.

6. 3. 2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
6. 3. 3. Aufgrund der geringen Breite des Plangebietes (weniger als 50 m) konnte darauf verzichtet werden, festzusetzen, dass nur Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Darüber hinaus wurde aus gleichem Grunde auch darauf verzichtet, zu definieren, dass nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.
6. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 6. 4. 1. Das Plangebiet wird von Süden über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. erschlossen. Teile der Verkehrsfläche sind mit dem vorliegenden Entwurf des B-Planes überplant worden. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand.
 6. 4. 2. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens, der baulichen Nachverdichtung einer im Stadtzentrum von Gützkow gelegenen Fläche, ist eine Ausweitung des Verkehrsraumes über den vorhandenen Bestand hinaus entbehrlich. Dies bedeutet, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung des rückwärtigen Grundstückes eine ausreichende Zugänglichkeit des vorhandenen Verkehrsraumes gewährleistet werden muss.

6. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
6. 5. 1. Im vorliegenden B-Plan werden keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist kein schützenswerter Biotopbestand gegeben. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.
6. 5. 2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Stadt Gützkow wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

6. 6. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Stadt Gützkow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
6. 6. 2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 11 ist durch die Stadt Gützkow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz im Planwerk bzw. in der Begründung verankert worden sind

6. 7. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Stadt Gützkow des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str." zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, wurden in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 11 aufgenommen.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V; Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Es ist darauf verwiesen worden, dass aus archäologischer Sicht im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 11 keine Bodendenkmale bekannt, Funde jedoch möglich sind. Aus diesem Grunde ist im Planwerk der Satzung des B-Planes Nr. 11 ein entsprechender Hinweis auf das Verhalten beim Antreffen von Bodenfunden verankert worden.

Landkreis Vorpommern-Greifswald; Sachbereich Abfallwirtschaft

Seitens der Fachbehörde ist auf das Einhalten der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 verwiesen worden. Diese Satzung gilt bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald für das Gebiet des ehemaligen LK OVP weiter. Die Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH verfügbar.

Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

Seitens der Fachbehörde wurde die Beachtung folgender Hinweise und Auflagen eingefordert:

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, gilt die Erste Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.10.2010 (BGBl. I, S. 38). Die Überwachung der Heizungsanlage ist gem. 1. BImSchV durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gem. § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfeger durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Landkreis Vorpommern–Greifswald, Gesundheitsamt

Durch die Fachbehörde wurde die Beachtung folgender Hinweise und Auflagen eingefordert:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Landkreis Vorpommern–Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Durch die Fachbehörde wurde die Beachtung folgender Hinweise und Auflagen eingefordert:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. mit dem Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Ist die Einleitung des Niederschlagswassers in die zentrale Regenentwässerung erforderlich und möglich, ist die Zustimmung des Rechtsträgers der Anlage einzuholen.

Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern–Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. Entsprechende Antragsformulare liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner Herr Wegener, 03834 / 87603260).

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist diese vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern–Greifswald anzuzeigen (Entnahmemenge, Zeitraum, Absenktiefe, Lageplan, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sind anzugeben bzw. vorzulegen). Hier ist ebenfalls Herr Wegener der Ansprechpartner.

Landkreis Vorpommern–Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Durch die Fachbehörde ist darauf verwiesen worden, dass die Landesbauordnung (LBauO M–V) zu beachten und einzuhalten ist. Insbesondere wird auf §§ 4, 6 und 32 LBauO M–V verwiesen.

Landkreis Vorpommern–Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen keine Einwände zum Vorhaben, wenn

- bei der Ausfahrt vom B–Plan–Gebiet auf die Friedrich–Ludwig–Jahn–Str. ausreichend Sicht vorhanden ist;
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.

Landesamt für innere Verwaltung M–V, Amt für Geoinformation, Vermessungs– und Katasterwesen

Seitens des zuständigen Landesamtes wird darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M–V befinden. Diese wären in ihrem Bestand zu erhalten. Durch das Landesamt für innere Verwaltung wird auf das der Stellungnahme beigefügte Merkblatt über die Erhaltung und Bedeutung der Festpunkte verwiesen. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensakte und kann in dieser eingesehen werden.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand– und Katastrophenschutz M–V

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

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass in M–V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO M–V 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) der in Rede stehenden Fläche kann der Bauherr gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M–V

erlangen. Behördlicherseits wird ein Auskunftersuchen rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Landesforst M-V, Forstamt Jägerhof

Durch das Forstamt wurde mitgeteilt, dass die kommunale Planung keine forstbehördlichen Belange betrifft. Zudem wurde mitgeteilt, dass die Zuständigkeit für Gehölze bzw. Baumgruppen den Bestimmungen des NatSchAG M-V.

Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“

Seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Peene“ ist darauf verwiesen worden, dass sich im Satzungsgebiet keine Anlagen in Unterhaltungslast des WBV befinden.

Zweckverband Wasser / Abwasser – Boddenküste –

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Planbereich (im Verkehrsraum der Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.) Anlagenbestand des Zweckverbandes befindet. Um diesen beachten zu können, ist im Zusammenhang mit der behördlichen Stellungnahme ein Bestandsplan übergeben worden. Dieser darf nur im Zusammenhang mit dem angegebenen Bauvorhaben verwendet werden. Für die Vollständigkeit der dargestellten Bestandsanlagen kann keine Gewähr übernommen werden.

Gasversorgung Vorpommern GmbH

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Planbereich (im Verkehrsraum der Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.) Anlagenbestand der Gasversorgung Vorpommern GmbH befindet. Um diesen beachten zu können, ist im Zusammenhang mit der behördlichen Stellungnahme ein Bestandsplan übergeben worden. Dieser darf nur im Zusammenhang mit dem angegebenen Bauvorhaben verwendet werden. Für die Vollständigkeit der dargestellten Bestandsanlagen sowie für die Maßhaltigkeit (Lage/Verlegetiefe) kann keine Gewähr übernommen werden.

Zusammen mit der Stellungnahme sind Merkblätter zum Verhalten im Nahbereich des Anlagenbestandes übergeben worden. Diese sind Bestandteil der Verfahrensakte und können in dieser eingesehen werden.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Planbereich (im Verkehrsraum der Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.) Anlagenbestand der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befindet. Um diesen beachten zu können, ist im Zusammenhang mit der behördlichen Stellungnahme ein Bestandsplan übergeben worden. Dieser darf nur im Zusammenhang mit dem angegebenen Bauvorhaben verwendet werden. Für die Vollständigkeit der dargestellten Bestandsanlagen sowie für die Maßhaltigkeit (Lage/Verlegetiefe) kann keine Gewähr übernommen werden.

Zusammen mit der Stellungnahme ist ein Merkblatt zum Verhalten im Nahbereich des Anlagenbestandes übergeben worden. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensakte und kann in dieser eingesehen werden.

7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

7. 1. Mit dem B-Plan Nr. 11 „Wohnbebauung Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.“ wird eine 1.300 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Stadt Gützkow ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

7. 2. Neben den Flächen des Wohngrundstückes wurden auch Teilflächen des erschließenden Verkehrsraumes überplant.

7. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 1.300 m²

davon

-	Straßenraum (Friedrich-Ludwig-Jahn-Str.)	150 m ²
-	nach zu verdichtendes Baugrundstück	1.150 m ²
	davon	
	überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	690,0 m ²
	nicht überbaubar	460,0 m ²

8. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

8. 1. Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

8. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

8. 2. 1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Satzung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

8. 3. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung als Anlage beiliegt.

9. Baugrund

9. 1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch noch nicht durchgeführt. Diese werden durch den Bauherrn in Vorbereitung der Hochbauvorhaben bedarfsorientiert beauftragt.

10. Ver- und Entsorgung

10. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Bezüglich der Sicherung der Ver- und Entsorgung ist wie folgt auszuführen:

10. 2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann gemäß AVBWasserV gewährleistet werden. Die Leitungsverlegung hat innerhalb der zu schaffenden Zufahrt zu geschehen. Eine Erteilung des Leitungsrechtes für den zukünftigen Bauherren (Grundstückseigentümer) ist gegeben. Der Übergabepunkt zur öffentlichen Wasserversorgung ist nach AVBWasserV § 10 hinter der ersten 8 m Grundstücksgrenze einzurichten.

10. 3. Abwasserbeseitigung

Seitens des Zweckverbandes Wasser / Abwasser – Boddenküste – wird festgestellt, dass die abwasserseitige Entsorgung des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

10. 4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Hydranten im Stadtgebiet abgesichert.

10. 5. Energieversorgung (Elektroenergie)

Durch den Versorger ist darauf verwiesen worden, dass eine ausreichende Versorgung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie abgesichert ist oder durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden kann. Im Rahmen der Bebauung des Satzungsgebietes ist der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorger anzumelden. Danach kann die technische Lösung und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

10. 6. Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Plangebiet ist Anlagenbestand des Gasversorgers (Hausanschluss) vorhanden. Die Versorgung des Satzungsgebietes kann im Bedarfsfall ebenfalls gewährleistet werden.

10. 7. Deutsche Telekom AG

Im Plangebiet ist Anlagenbestand gegeben. Sollte durch den Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Wohnhauses an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über die Bauherrenhotline 08003301903 erfolgen.

11. Finanzierung

11. 1. Die Stadt Gützkow hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.

11. 2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 11 ist zudem keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Stadt Gützkow im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.