

**Begründung der 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
„Wohngebiet Kastanienallee „  
der Stadt Krakow am See**

**Januar 2007**

## **1. BEGRÜNDUNG**

Begründung zum Verfahren gemäß § 3(2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Wohngebiet Kastanienallee,, der Stadt Krakow am See

### **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines
2. Heutige Situation
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Ziel und Zweck der 2. Änderung
5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

### **1. ALLGEMEINES**

Die Gemeindevertretung von Charlottenthal hat in ihrer Sitzung am 06.07.93 die Aufstellung und am 06.11.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Wohngebiet Kastanienallee" beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde Charlottenthal unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bauordnung (LBauO) für Mecklenburg-Vorpommern sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, aufgestellt. Als Planunterlage dient der im Jahre 1993 vom Vermessungsbüro Roland Hiltcher & Hans-Dieter Becker, Meyenburger Str. 16a, 19370 Parchim erstellte Lageplan im Maßstab 1:1.000. Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Charlottenthal, Flur 1 und ist im einzelnen in der Planzeichnung (Teil A) genau gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der nunmehr in die Stadt Krakow am See eingemeindeten Gemeinde Charlottenthal stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, so daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **2. HEUTIGE SITUATION**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Siedlungsbereich von Charlottenthal. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits zu 85 % mit Wohnhäusern bebaut. Die Erschließung des B-Plangebietes ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie mit einer gepflasterten Erschließungsstraße vorhanden. Am südlichen Geltungsbereich grenzt Wohnbebauung, die von Hausgärten umgeben ist, an. Landwirtschaftliche Betriebsstätten oder andere störende Emissionsträger tangieren den Geltungsbereich nicht.

### **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Ziel der Gemeinde Charlottenthal war es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da in der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung Nachfrage nach Wohnbauland bestand, die aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden konnte. Darüber hinaus war durch die

Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich eine Arrondierung der Ortslage bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum unter Einbeziehung der bestehenden naturräumlichen Strukturen beabsichtigt. Ferner sollten durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, daß gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden. Ziel der Gemeinde war es u.a. auch, das Wohnen nahe am Hauptort der Gemeinde unter Einbeziehung der dörflichen Strukturen zu fördern und in einer dem Ortsbild angemessenen Weise zu entwickeln. Durch die im Geltungsbereich vorhandene Hanglage und deren Ausnutzung zur Gestaltung der Baulichkeit kam es in der Vergangenheit zu baurechtlichen Problemen bei der Bestimmung der Vollgeschossigkeit. Da diese Ausnutzung der Hanglage städtebaulichen Aspekten nicht widerspricht und das Auffüllen des Hanges nicht sinnvoll und gewollt ist, wurde die 1. Änderung des B-Planes in Form der Änderung der textlichen Festsetzung 2.2 notwendig.

Die Gemeinde als ehemalige Eigentümerin der Flächen östlich der Planstraße A, konnte ihrer Vorsorgeverpflichtung zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommen und diesen Bereich kurzfristig den Bauwilligen für eine Bebauung zur Verfügung stellen.

#### **4. ZIEL UND ZWECK DER 2. ÄNDERUNG**

Die bei der ersten Planaufstellung noch unbebauten, Acker- bzw. Brachflächen sollten einer Wohnbebauung zugeführt und bei einer offenen Bauweise mit eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäuser bebaut werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 sollte dem nutzungsbedingten Bedarf entsprechen. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig" sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2.1, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden durften, sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wurde in einer Zeit (1993-95) erarbeitet, wo häufig durch den Plangeber eine überhöhte Reglungsdichte angetroffen wird. Bei der Frage nach der Notwendigkeit einzelner Festsetzungen hat nunmehr der Plangeber beschlossen, nach dem Grundsatz planerischer Zurückhaltung, die textlichen Festsetzungen 1 und 2.1 ersatzlos zu streichen und sich diesbezüglich den Bestimmungen der §§ 17 und 19 der BauNVO anzuschließen.

Da die BauNVO konkrete Aussagen über das Maß der baulichen Nutzung in den entsprechenden Baugebieten macht, die max. mögliche Grundflächenzahl festlegt und gleichzeitig die Ermittlung der zulässigen Grundfläche vorschreibt, wird aus städtebaulichen Gesichtspunkten kein Grund gesehen, diese Regelungen der BauNVO nicht auch bei diesem B-Plan anzuwenden. Entsprechend der BauNVO wird somit die Grundflächenzahl für Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Mit Erhöhung der Grundflächenzahl ist keine generelle Erhöhung der tatsächlichen Bebauung auf eine GRZ von 0,4 vorgesehen, sondern es soll nur die Bebauungsmöglichkeit auf kleineren Grundstücken erhöht werden. Es wird einerseits davon ausgegangen, dass die

realisierte Bebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,25 nicht überschreiten wird und dadurch ein zusätzlicher Ausgleich entbehrlich ist und andererseits, da die Regelungen der BauNVO allgemein anerkannte Rechtsnormen darstellen, sich durch die 2. Änderung der Charakter des B-Planes nicht ändern wird.

## 5. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

### Nachweis:

Bauflächen (brutto):	11.650,0 qm	davon maximal versiegelbar:
11.650 qm x 0,4 (GRZ)	= 4.660,0 qm	
zuzügl. 50 % gemäß § 19 BauNVO	= 2.330,0 qm	
gesamt	= <u>6.990,0 qm</u>	
Verkehrsflächen (brutto) :	1.760,0 qm	
davon 60 % Versiegelung =		1.056,0 qm
<b>maximal versiegelbare Fläche:</b>		<b>8.046,0 qm</b>

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen wurden folgende Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt :

#### a) Minimierungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes ist so realisiert worden, daß keine wertvollen Landschaftsbestandteile wie Bäume, Strauchbestände oder Gräben davon betroffen sind. Das Gebiet wird durch Stichstraßen erschlossen, wodurch unnötiger Fremdverkehr mit den entsprechenden Emissionen vermieden wird. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen wurden die Straßen, Wege und private befestigte Flächen gepflastert, damit ein Teil des Regenwassers versickern kann. Im übrigen wurden alle Verkehrsflächen schmal und mit Grünstreifen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut. Den Grundstückseigentümern wird zusätzlich die Versickerung des Regenwassers und die Nutzung zum Gießen des Gartens empfohlen, um der Wasserabführung und Grundwasserspiegelsenkung entgegenzuwirken. Damit wird dem § 1(5) 7. BauGB entsprochen.

#### b) Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen wurden festgesetzt:

- Anlegen von Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen in einer Größenordnung von 1.800 qm.
- Pflanzen von Einzelbäumen (ca. 20 Stck.) auf den Baugrundstücken
- Anlegen einer naturnahen Parkanlage in einer Größenordnung von ca. 1.400 qm
- Herrichten einer naturnahen Grünfläche (Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in einer Größenordnung von ca. 3.800 qm.
- Anlegen von Straßenbegleitgrün in einer Größenordnung von ca. 600 qm.

Durch das Anlegen einer naturnahen Grünfläche und das Bepflanzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfährt das Brachland eine Aufwertung. Der nunmehr durch die 2. Änderung potentiell versiegelbaren Flächen von 8.046 qm stehen ca. 7.600 qm höherwertige Ausgleichsflächen gegenüber.

Im Hinblick auf diese Höherwertigkeit und auf die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, hier insbesondere das Setzen von ca. 20 Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf weitere Ausgleichsflächen sowie auf Ersatzmaßnahmen verzichtet. Die 2. Änderung des B-Planes führte nicht zu einer anderen Betrachtung der Eingriffsregelung.

Krakow am See, den 30.01.2007

  
Geistert  
Bürgermeister

