



Entwurf vom 22.11.2004

Satzung der Gemeinde Velgast über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Altenhagen, nördlicher Teil

Begründung

Auslegungsexemplar

hat öffentlich ausgelegen

vom 03.01.05 bis 11.02.05

Datum 14.02.2005

Unterschrift



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Charakteristik des Plangebietes
- 1.2 Ziele und Zweck der Planung
- 1.3 Rechtliche Grundlagen

2. Städtebauliche Konzeption

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

4. Technische Ver- und Entsorgung

- 4.1 Wasser und Abwasser
- 4.2 Energieversorgung
- 4.3 Kommunikation
- 4.4 Entsorgung

5. Hinweise

6. Umweltprüfung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Altenhagen, der nach dem Hauptort selbst der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde ist. Es wird begrenzt durch die gemeindliche Verbindungsstraße von Velgast bzw. Manschenhagen über Altenhagen nach Starkow im Nordwesten, Brachflächen im Nordosten, Gärten und Parkanlage des Gutshauses Altenhagen im Südosten und Garten-, Wiesen- und Böschungflächen unmittelbar an der Barthe im Südwesten. Überplant werden die Flurstücke 261/1, 261/2, 274/1 bis 274/4, 275, 276, 278 bis 280, 282, 283 und 284/1 sowie teilweise die Flurstücke 156/1, 261/3 und 284/2 der Flur 1, Gemarkung Altenhagen mit einer Gesamtfläche von 3,09 ha

Das Plangebiet umfasst bis auf die Splitterbebauung nordwestlich der Straße und nordöstlich des Geltungsbereichs die gesamte nordöstlich der Barthe liegende Ortslage Altenhagen. Damit ist gleichzeitig der um das Gutshaus Altenhagen historisch bebaute Bereich erfasst. Der im Kern ursprünglich, wie für die Region typisch, aus einem großzügigen Drei-Seiten-Hof mit Gutshaus, Scheunen, Ställen und Landarbeiterhäusern um den Teich bestanden haben dürfte. Somit liegen auch die Parkflächen vor dem Gutshaus mit Teich sowie alle örtlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Erweiterung erfuhr der Kern dieser Anlage im Nordosten durch nur noch z. T. vorhandene Stallgebäude um in Südwesten in Richtung Fußgängerbrücke über die Barthe durch zwei Wohngebäude. Das Gebiet ist im Süden und Westen durch die vorhandene Wohnnutzung auf überwiegend großen Gartengrundstücken geprägt. Der übrige Bereich ist durch leer stehende und t. w. auffällige Wohnhäuser sowie die damit verbunden brachliegenden Grundstücksflächen geprägt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet im Geltungsbereich nicht mehr statt. Jedoch grenzen nordöstlich und mit einigem Abstand auch hinter dem Ortsrand nordwestlich sowie westlich jenseits der Barthe landwirtschaftliche Nutzflächen an die Ortslage Altenhagen an. Die zur Bebauung vorgesehen Flächen befinden sich mit Ausnahme des gemeindlichen Grundstücks des Gutshauses im Privatbesitz und sind über die vorhandenen Straßen- und Wegeparzellen voll erschlossen. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Velgast sind die zur Bebauung vorgesehen Flächen als Wohnbauflächen und die Parkanlage als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Für einige Grundstücke im Geltungsbereich liegen aus jüngster Zeit Anfragen zu Nutzungsänderungen leer stehender Gebäude vor, die bauaufsichtlich auf Grund des fehlenden Planungsrechtes in diesem Teil der Ortslage nicht positiv beschieden werden können. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Es ist jedoch ein Mindestmaß an prägender Wirkung gegeben, dass neue Vorhaben an Hand des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden können. (vgl. Landeseinführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 des Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt im einvernehmen mit dem Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz, Schwerin, 24.06.1998) Die Flächen sind ebenfalls auf Grund der vorhandenen Bebauung im gesamten Geltungsbereich und der ausgeübten und auch absehbaren Nutzung als Baufläche im rechtswirksamen F-Plan dargestellt. Somit sind die erforderlichen Voraussetzungen gegeben, diese Flächen als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB festzulegen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Satzung ist aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Velgast, der diese Bereiche als Wohnbauflächen darstellt, entwickelt.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998.

Die Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches wird von der Gemeinde vor Satzungsbeschluss nachgewiesen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB festgelegten Flächen künftig Baurecht zu schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung ergibt sich aus dem prägenden Bestand, der gem. o. g. Einführungserlass, eine Grundvoraussetzung für den Erlass der konstitutiven Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist. Dabei dürfte es sich im Bestand überwiegend um eine dem Kleinsiedlungsgebiet oder dem allgemeinen Wohngebiet vergleichbare Nutzungen handeln. Eine entsprechende Beurteilung der Zulässigkeit beabsichtigter Nutzungen erfolgt daher im Rahmen des in die Umgebung Einfügens gem. § 34 BauGB im Baugenehmigungsverfahren. Da die Gemeinde keine anderen als mit den vorhandenen Nutzungen verträglichen Vorhaben zulassen möchte, sind weitergehenden Festsetzungen in der Satzung nicht erforderlich.

Die prägende Bauweise im Bestand ist eine offene mit Einzel- und Doppelhäusern, so dass auch hier eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich ist.

Im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung und der Bauweise lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen keine zweifelsfreie Prägung aus der vorhandenen heterogen t. w. leer stehenden Bebauung herleiten. Insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Bestand bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung der überwiegend eingeschossigen Gebäude in einer großen Bandbreite. Bei Grundflächen von 90 bis 500 m², Versiegelungen von 170 bis 689 m², Grundstücksgrößen von 770 bis 1.900 m² ergibt sich eine GRZ von 0,15 bis 0,20 sowie einen „Ausreißer“ mit einer Grundfläche von 286

m² auf 773 m² Grundstück und der GRZ von 0,37. Deshalb erfolgt in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und durch Anwendung der BauNVO eine differenzierte Festsetzung mit einer zulässigen

- GRZ von 0,2 und Begrenzung auf ein Vollgeschoss auf den meisten Flächen,
- von 0,4 und drei Vollgeschossen im Bereich des Gutshauses zur Sicherung einer zukünftigen wirtschaftlichen Bebauung,
- auf dem Flurstück 261/1 südlich davon auf eine GRZ von 0,4 bei einem Vollgeschoss

Damit wird einerseits der bestehenden Nutzungsdichte Rechnung getragen und kein unverhältnismäßig großer zusätzlicher Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Gebiet erzielt und andererseits für alle Neu- und Umbauten ausreichend Möglichkeit zur Realisierung geboten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), umfassen im Regelfall eine Tiefe von 17 Metern in drei Metern Abstand zu den Verkehrsflächen, so dass diese Bebauung nicht tiefer als 20 Meter in die Grundstücke reicht. Die Tiefe der überbaubaren Flächen schließt damit einerseits die Zulässigkeit einer zweizeiligen Bebauung, die über den prägenden Bestand nicht begründbar ist, aus und schafft andererseits eine klare städtebauliche Gliederung der Grundstücke in bebaute Bereiche und die verbleibenden privaten Gartenflächen. Lediglich in zwei Fällen wird zur Sicherung des Bestandes diese Regel durchbrochen, so dass hier größere Tiefen bebaubar sind. Für das Gutshaus wird die Baugrenze sechs Meter hinter die Verkehrsfläche zurückgenommen und das Baufenster auf eine Gesamttiefe von 20 Metern erweitert.

Die Stellung der Gebäude um die Parkanlage wird entsprechend des Bestandes und zur Aufnahme des historischen Charakters der Drei-Seiten-Hof-Anlage mit der Firstrichtung festgesetzt.

Die vorhandenen Wege im Geltungsbereich werden als örtliche Verkehrsflächen in einer Breite von sechs Metern zur Sicherung des zukünftig ggf. erforderlichen Ausbaus festgesetzt.

Die vorhandene Parkanlage, die unter Denkmalschutz steht, mit Teich wird als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung und dem Erhalt aller dort vorhandenen Vegetation festgesetzt.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich ebenfalls keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gem. Landesbauordnung (LBauO) ableiten lassen, die ggf. gemeinsam mit einer Satzung nach § 34 BauGB getroffen werden können.

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Für die vorliegende Satzung sind gem. § 34 (5) Nr. 3 Satz 3 BauGB die §§ 1 a und § 9 (1a) nicht anzuwenden. Damit wird der Voraussetzung zur Aufstellung der Satzung, dass ein Mindestmaß an prägender Wirkung in Altenhagen gegeben ist, dass neue Vorhaben an Hand des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB generell auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit innerhalb der als Baufläche im rechtswirksamen F-Plan dargestellten Bereiche geprüft werden können, Rechnung getragen. Ein Eingriff über das bisher zulässige Maß entsteht nicht, so dass die o. g. §§ folgerichtig nicht anzuwenden sind.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Stralsund (REWA) gewährleistet. Für die Neubebauung ist ggf. über die Errichtung neuer Hausanschlüsse hinaus, auch die Erweiterung und Ergänzung des öffentlichen Netzes erforderlich. Entsprechende Vereinbarungen zur Kostentragung durch die Verursacher sind in Abstimmung mit der Gemeinde mit der REWA zu treffen.

Im öffentlichen Bereich verläuft teilweise ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal. Zur ordnungsgemäßen Schmutzwasserableitung sind die späteren Grundstücke mit einem Grundstücksanschlusskanal und Revisionsschacht zu versehen. Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage am südlichen Rand des Geltungsbereiches eingeleitet. Für die Neubebauung ist ggf. über die Errichtung neuer Hausanschlüsse hinaus, auch die Erweiterung und Ergänzung des öffentlichen Netzes erforderlich. Entsprechende Vereinbarungen zur Kostentragung durch die Verursacher sind in Abstimmung mit der Gemeinde mit der REWA zu treffen.

Auf privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen der technischen Bestimmungen auf den Grundstücken selbst zu verwerfen. Unter der Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Voraussetzungen kann das Niederschlagswasser bspw. verdunstet, der Brauchwassernutzung zugeführt oder versickert werden. Dabei bleibt es den jeweiligen Bauherren überlassen, ob die anfallenden Niederschläge vorher in Zisternen zur gewünschten weiteren Nutzung zurückgehalten werden oder zu einer Versickerungsmulde, einer geschlossenen unterirdischen Versickerungsanlage oder einem Teich, der zusätzlich der Verdunstung dient geführt werden.

Nach grobem Überschlag wären bei der Annahme der ungünstigsten Bedingungen am Standort zur vollständigen Versickerung in der in der o. g. Form für ein Einfamilienhaus mindestens ein 45 Meter langes, 1 Meter breites und 1,5 Meter tiefes Grabensystem mit dahinter geschaltetem Sandfilter und offener Mulde erforderlich. Jedoch verbleiben dem zukünftigen Bauherrn die o. g. alternativen Maßnahmen, der Rückhaltung und Verdunstung, die individuell untereinander und mit einer Regenrückhaltung und einer geschlossenen Versickerung kombiniert werden können.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet. Vor den Arbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse ist es erforderlich, auch zur Sicherung des vorhandenen Leitungsbestandes, sich mit dem Regionalzentrum der e.dis in Grimmen in Verbindung zu setzen. Eine Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsraum von teilweise noch vorhandenen Freileitungen ist auf Grund deren Lage im bebaubaren Bereich erforderlich. Entsprechende Vereinbarungen zur Kostentragung durch die Verursacher sind in Abstimmung mit der Gemeinde mit der e.dis zu treffen. Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Leitungen im öffentlichen Bereich sind nicht zulässig.

4.3 Kommunikation

Altenhagen ist an das Netz der Telekom (T com) angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben. Vor den Tiefbauarbeiten zur Erstellung der Hausanschlüsse in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsleitungen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden in die genaue Lage durch die T com einweisen lassen.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

5. Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen. um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen. die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Gutspark steht unter Denkmalschutz. Aufgrund der baulichen Überformung ist das Gutshaus selbst, als eine der wenigen Ausnahmen in der Region nicht auf der Denkmallist geführt.

6. Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH und Vogelschutz) bestehen, kann die vorliegende Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 in Verbindung mit §§ 2 a und 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden.

Velgast, 22.11.2004

Griwahn, Bürgermeister

planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.de