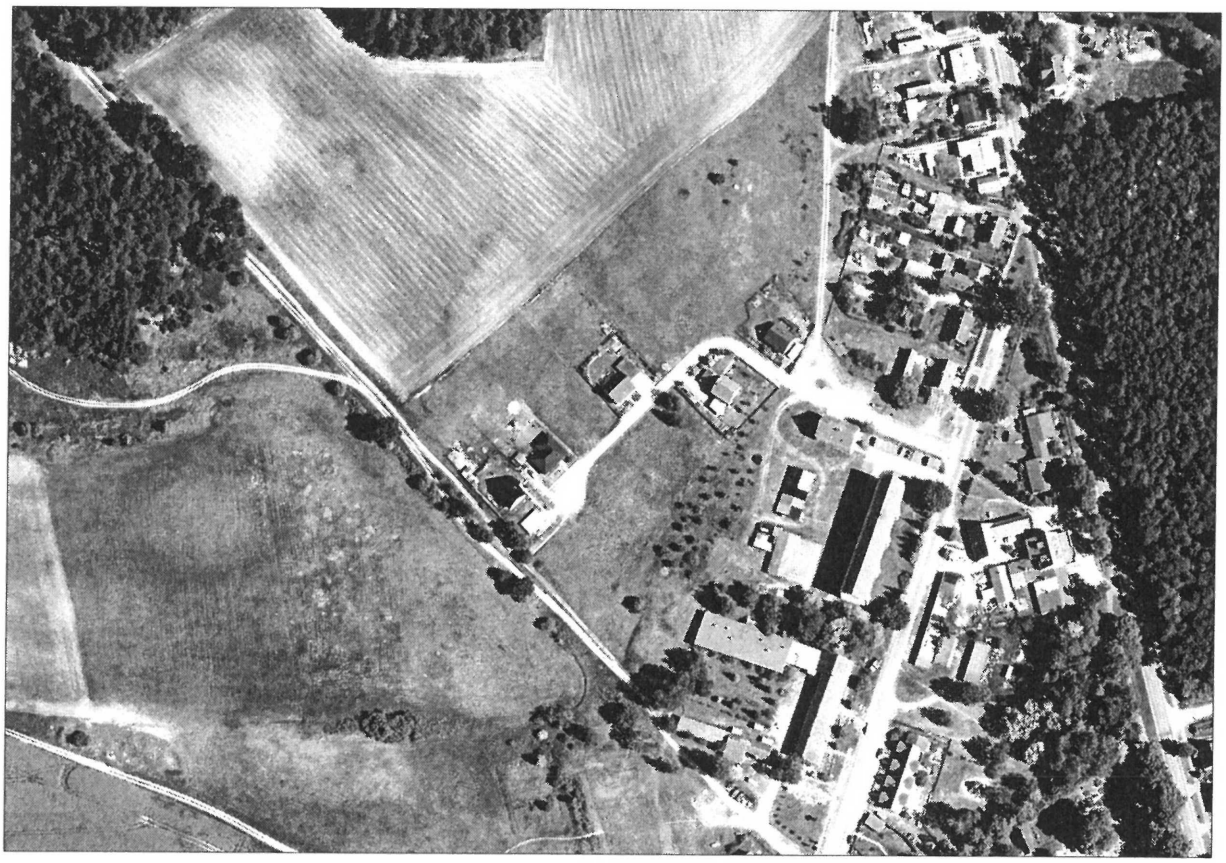
Begründung

Satzung über die

1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 01/94 - „Wohnbaustandort Wustrow“
der Gemeinde Wustrow



Wustrow, 16.03.2011

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass ... 3

2. Grundlagen der Planung ... 3

2.1. Rechtsgrundlagen ... 3

2.2. Planungsgrundlagen ... 4

3. Räumlicher Geltungsbereich ... 4

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ... 4

5. Beschaffenheit des Plangebietes ... 4

6. Inhalte des Bebauungsplanes ... 5

6.1. Städtebauliches Konzept ... 5

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung ... 5

6.3. Bauweise ... 5

6.4. Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach § 1a BauGB – Eingriffsregelung ... 5

7. Erschließung ... 6

7.1. Verkehrskonzept ... 6

7.2. Brandschutz ... 6

7.3. Wasserver- und Entsorgung ... 6

7.4. Fernmeldeversorgung ... 7

7.5. Elektroversorgung ... 7

7.6. Gasversorgung ... 8

8. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung ... 8

9. Hinweise zur Bauausführung ... 9

10. Denkmalschutz ... 9

10.1. Baudenkmale ... 9

10.2. Bodendenkmale ... 9

11. Flächenbilanz ... 9

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat auf ihrer Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 01/94 – „Wohnbaustandort Wustrow“ zu ändern und zu erweitern. Dabei soll die Nutzungsart „allgemeines Wohnen“ erhalten bleiben. Gleichzeitig wurde beschlossen, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Einwohnerversammlung bzw. öffentlichen Stadtvertretersitzung zu verzichten. Mit der 1. Änderung des B-Plans werden veraltete Baugrundsituationen korrigiert. Der Geltungsbereich wird im Nordwesten um einen 15 m breiten Streifen erweitert, es entfällt die nördliche Verkehrsfläche, sodass mehr Bauland und größere Grundstücke entstehen. Für Bewohner und Gemeinde entsteht somit ein Flächenpotential, so wird dem weiterhin vorhandenen Wohnbedarf entsprochen und eine innerörtliche Fläche wird gem. § 13a BauGB, durch ein beschleunigtes Verfahren, weiterentwickelt und nutzbar gemacht.
Ferner darf der B-Plan nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².
Da bei einer Grundflächengröße von ca. 7.945 m² im vorliegenden Planungsfall dies den gesetzlichen Erfordernissen entspricht, kann ein beschleunigtes Verfahren angewendet werden.
Die zu planende Baustruktur soll sich in die vorhandene Bebauung städtebaulich einfügen und die typischen Dorf- und Landschaftsstrukturen bewahren und berücksichtigen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993(BGBl.I. S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert am 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04. 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Landesplanungsgesetz (LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert am 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

2.2. Planungsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 1/94 Gemeinde Wustrow, Änderung vom 14.06.1995

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha, wovon etwa 2.595 m² die Erweiterungsfläche ist.
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wustrow und erstreckt sich über eine Teilfläche des Flurstücks 173/2.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Nordwesten von Grünland und anschließender Ackerfläche
- im Osten durch Wohnbebauung des Flurstücks 173/29 und der Erschließungsstraße (Flurstück 173/31)
- Südöstlich durch Wohnbebauung des Flurstücke 173/4, 173/5
- Südwestlich von einem unbefestigtem Weg (Flurstück175/1)

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Bebauungsplans Nr. 01/94 der Gemeinde Wustrow, der für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen zur Wohnbebauung genutzt.
Das Plangebiet grenzt im südöstlichen Bereich an einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Das bedeutet unter anderem, dass eine Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers – Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben – nicht gestattet ist. Weiterhin ist das Abwasser der Wohnhäuser vollständig und sicher aus dieser Zone herauszuführen. Die Lagerung von Heizöl für den Hausgebrauch ist nur dann gestattet, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Anlieferung, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden. Es ist zu gewährleisten, dass keine

wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 15 m nach Nordwesten erweitert, sodass die vorhandene Baugrundsituation korrigiert wird. Aufgrund dieser Planung entfällt die nördliche Verkehrsfläche vollständig und es können größere Grundstücke angeboten werden.
Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprechen.
Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes in Randlage von Wustrow wird dem voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen und ruhiges Wohnen im Grünen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbare Baufläche werden nach der Art der geplanten baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ - WA festgelegt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Wohngebäude dürfen 1-geschossig mit Dachausbau errichtet werden, mit einer Geschossflächenzahl von 0,6. Die Versiegelung von Flächen ist somit auch auf das zulässige mögliche Höchstmaß zu beschränken.

6.3. Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird für die Einzel- und Doppelhäuser eine offene Bauweise gemäß BauNVO §22 Abs.2 festgesetzt. Daher dürfen eventuelle Reihenhäuser nicht länger als 50 m sein.
Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig, mit einer Dachneigung von 25-42°.
Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Die künftigen Bewohner sollen mit viel Grün wohnen.

6.4. Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach § 1a BauGB – Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen .... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die

Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, wie o. g., entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Von dem Vorhaben sind nach hier vorliegenden Erkenntnissen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht betroffen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden.

Grünfestsetzungen

Als Kompensationsmaßnahme wird die Pflanzung einer freistehenden Hecke innerhalb der Erweiterungsfläche im B-Plangebiet festgesetzt.

7. Erschließung

7.1. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Turmbusch“ (Planstraße A) von der „Schulstraße“ aus.

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straße usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung beim Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

Durch den B-Plan wird keine Straßenbaulast des Landkreises Mecklenburg-Strelitz berührt.

7.2. Brandschutz

Die Gemeinde ist für die Löschwasserversorgung verantwortlich. Eine Absicherung der Löschwasserversorgung des Plangebiets wird nach Aussage der Freiwilligen Feuerwehr Wustrow durch eine Zisterne am Ortseingang von Wustrow gewährleistet. Die Zisterne befindet sich innerhalb des erforderlichen Umkreises von 300 m um das Plangebiet.

7.3. Wasserver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke werden an die öffentliche Trinkwasserversorgung und zentrale Abwasserkanalisation des Wasserzweckverbandes angeschlossen und unterliegen

lt. Wasser- und Abwasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und dem Entsorgungsträger zu vereinbaren, die Ausführung ist im Einvernehmen der Gemeinde vorzunehmen.

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs. 4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

7.4. Fernmeldeversorgung

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG, T-Com ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: Ti-NI-No-Pti-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (s.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI, NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

7.5. Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Versorgungssysteme der E.ON e.dis, über vorhandene Anlagen in der Straße Am Turmbusch. Vor Baubeginn ist es erforderlich, dass sich die bauausführenden Firmen über die genaue Lage der Leitungen informiert und bei der Baumaßnahme sichert. Die Lage der Verteilungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist der Leistungsbedarf bei der E.ON e.dis anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder auch für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

7.6. Gasversorgung

Im Planungsbereich befindet sich eine Gasleitung der E.ON edis AG in der Straße Am Turmbusch.

Innerhalb des Planungsbereichs werden keine Anlagen oder Vorhaben der VNG bzw. GDMcom berührt. Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

8. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes laut Altlastenkataster des Kreises Meckelnburg-Strelitz nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtigte Flächen.
Sollte dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet können.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Vorhandene Fundamente, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Private Müllbehälter sind auf dem eigenen Grundstück aufzustellen. Aufgrund der in der Nähe vorhandenen Recyclingbehälter für Glas und Papier sind diesbezüglich keine neuen Kapazitäten notwendig.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

9. Hinweise zur Bauausführung

Bei Bepflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 sowie die ATV, DVGW und FGSV H 162 Ausgabe 1998 zu beachten. Für vorhandene Bäume ist zu prüfen, welche Maßnahmen einzuleiten sind, um den Leitungsbereich zu schützen.

Der Leitungsbestand an Elektro-, Kommunikations- und Fernmeldeleitungen ist bei folgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des B- Plangebiets kann in der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) in Teilbereichen lediglich durch digitalisierte Punkte erfolgen. Eine Grenzherstellung durch eine Vermessungsstelle wird daher immer empfohlen.

10. Denkmalschutz

10.1. Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

10.2. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. 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.

2. 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Erweiterung der 1. Änderung	**2.595 m²**
private Grünflächen	2.595 m²