

Übersichtsplan



Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Süßling“

Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Charakteristik des Plangebietes**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Städtebauliche Konzeption**
- 5. Festsetzungen des Plangebietes**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Bauweise**
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 5.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 6. Örtliche Bauvorschriften**
- 7. Erschließung**
 - 7.1 Verkehrstechnische Erschließung**
 - 7.2 Wasser und Abwasser**
 - 7.3 Regenwasser**
 - 7.4 Löschwasser**
 - 7.5 Energie**
 - 7.6 Gasversorgung**
 - 7.7 Telekommunikation**
 - 7.8 Müllentsorgung**
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
- 9. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
 - 9.1 Beschreibung von Natur und Landschaft**
 - 9.1.1 Biotoptypen**
 - 9.1.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs**
 - 9.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses**
 - 9.2.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen**
 - 9.2.2 Umsetzung des Kompensationserfordernisses**
 - 9.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet der vorliegenden B-Plan-Änderung/Erweiterung befindet sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.1 der Gemeinde Glowe auf dem ehemaligen Gelände des Fuhrunternehmers Kressin und umfaßt die Flurstücke 86/4, 87/4, 94/1 und 95/1 in der Flur 3 der Gemarkung Glowe. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.350 m².

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Nordwesten durch eine Brachfläche, im Osten durch die Erschließungsstraße im Süden und Südwesten durch den angrenzenden B-Plan.

Als gegenwärtige Bebauung befindet sich noch eine Baracke auf dem Plangebiet, die abgerissen werden soll.

2. Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glowe wird mit der 2. Änderung und Ergänzung des vorliegenden B-Planes die Schaffung von weiteren Baugrundstücken angestrebt zur Bebauung mit Ein- bzw. Doppelhäusern.

3. Rechtsgrundlagen

Da es sich um die Erweiterung eines seit dem September 2008 rechtskräftigen B-Planes handelt und die Erweiterungsfläche des Plangebietes kleiner als 20.000 m² (30.000 m² bei 50%iger möglichen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) ist, kann hier das vereinfachte B-Planverfahren nach § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung entspr. BauGB angewandt werden.

4. Städtebauliche Konzeption

Die geplanten Gebäude werden entlang einer Privatstraße, die als Stichstraße ausgeführt wird, jeweils einreihig angeordnet. Als Nutzung sind nur Wohnhäuser zulässig, alle weiteren Nutzungen sind ausgeschlossen. Es sind 4 Bauparzellen vorgesehen mit einer Größe von ca. 540 m² bis ca. 590 m². Es sind zur Bebauung sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser möglich, wobei sich bei Doppelhäusern eine Zusammenlegung von 2 Bauparzellen aufgrund der Grundstücksgrößen und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) empfiehlt.

5. Festsetzungen des B-Planes

Bei der Aufstellung der o. g. Festsetzungen wurde sich an der bereits rechtskräftigen Fassung des B-Planes Nr. 5 „Am Süßling“ orientiert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend § 3 BauNVO als reines Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, festgesetzt. Es werden ausdrücklich alle anderen Nutzungen, wie z. B. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im weiteren Anlagen für soziale Zwecke als auch den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, so wie im bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 „Am Süßling“, festgesetzt.

5.3 Bauweise

Die Bebauung erfolgt als Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise, um die im Nachbargebiet aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung des Plangebietes wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

5.5 Mindestgröße der Baugrundstücke

Auf den festgesetzten Grundstücken innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist eine Mindestgröße von 500m² festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten analog wie im bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 5 „Am Süßling“ der Gemeinde Glowe Textteil B Pkt.: Örtliche Bauvorschriften.

7. Erschließung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die an der östlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Am Süßling“. Die Erschließungsstraße selber wird als Privatstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3 m ausgelegt. An den vorgesehenen Grundstückseinfahrten sind Ausweichbuchten für den Begegnungsfall von 2 PKW's vorgesehen. Da es sich um eine Privatstraße handelt ist hier die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten der Anlieger untereinander notwendig.

7.2 Wasser und Abwasser

Die Wasser- und Abwasserentsorgung erfolgt im an das im Ort vorhandene Netz, das vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen betrieben wird. Das Abwasser wird über das sich im Ort befindliche Netz zur Kläranlage in Glowe zur Abwasserbehandlung weiter geleitet.

7.3 Regenwasser

„ ... Auf Grund der relativ hohen Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet ... können durchgängig nur oberflächennah wirkende Versickerungsanlagen zum Einsatz kommen. Da der mittlere Durchlässigkeitswert der anstehenden versickerungsfähigen Bodenarten in der Größenordnung von $k \leq 6 \times 10^{-5}$ m/s liegt und somit die Niederschlagsintensität i.a. die Versickerungsrate übersteigt sind Versickerungsanlagen mit Speichervolumen vorzusehen.

Bei den vorliegenden Randbedingungen kommt eine Muldenversickerung in Betracht. Hierbei ist zu beachten, dass auf den einzelnen Grundstücken 20% der befestigten Flächen ausschließlich für die zu begrünenden Sickermulden vorzuhalten sind. Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist u.a. mittels gepflasteter Mulde zu leiten. Um eine unterirdische Zuleitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen der

geplanten Gebäude zu ermöglichen, wird eine Auffüllung des gesamten Geländes mit versickerungsfähigen Boden bis $\geq 4,5\text{mHN}$ erforderlich. Dann kommt der Einsatz einer Rohrversickerung bzw. eines Rohr-/Rigolenelementes in Frage. Auf Grund der gemessenen Grundwasserstände ist die Einleitebene so hoch wie möglich anzuordnen. ...“ (Quelle: Baugrunduntersuchung des IB Heppner vom 13.04.2011).

7.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch den nördlich des Geltungsbereich angrenzenden in ca. 50m Entfernung liegenden Löschwasserteich abgesichert..

7.5 Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die E.ON edis AG an das bereits vorhandene Netz abgesichert.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den regionalen Gasanbieter. (EWE NETZ GmbH)

7.7 Telekommunikation

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen die entsprechenden Koordinierungen mit der zuständigen Technikniederlassung zur Bereitstellung der benötigten Fernsprechanlüsse zu treffen.

7.8 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr bzw. Abfallentsorgung ist durch ein entsprechendes Unternehmen zu sichern. Die Mülltonnen werden am Tag ihrer Leerung zum in der Planzeichnung mit einem „M“ bezeichneten Straßenabschnitt gefahren und abgestellt. Eine Befahrung der Privatstraße mit einem Müllfahrzeug ist nicht vorgesehen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Siehe hierzu B-Plan Nr. 5 „Am Süßling“ der Gemeinde Textteil B

9. Grünordnerische Festsetzungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Süßling“ der Gemeinde Glowé wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

9.1. Beschreibung von Natur und Landschaft

9.1.1 Biotoptypen

Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Einzelgebäude

Eine ehemalige Halle mit einer Grundfläche von ca. 875 m² wird abgerissen. Diese

versiegelte Fläche wird bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Jüngere Einzelbäume (2.7.2)

Auf dem Grundstück stehen zwei ca. 30 Jahre alte Pappeln als Einzelbäume. Sie haben einen Kronendurchmesser von ca. 6 m.

Der Kompensationswertfaktor wird mit 1 festgesetzt.

Wirtschaftsweg teilversiegelt (14.7.3)

Südlich des vorhandenen Gebäudes liegt eine mit Schotter teilversiegelte Fläche, die bisher als Stellplatz genutzt wurde. Sie hat eine Größe von ca. 210 m². Sie wird bei der Bilanzierung nicht mit berücksichtigt.

Wirtschaftsweg versiegelt (14.7.4)

Südlich des vorhandenen Gebäudes liegt eine Ort betonstraße mit einer Fläche von ca. 250 m². Sie wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Brachfläche des Dorfgebietes (14.11.2)

Ca. 1.008 m² des Plangebietes sind eine Brachfläche des Dorfgebietes. Die Fläche ist mit einer Ruderalvegetation, einzelnen Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Der Kompensationswertfaktor wird mit 1 festgesetzt.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m ²	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD ²	Status in M-V ²
	Einzelgebäude	875	-	-	-
2.7.2	Jüngere Einzelbäume	50	1	-	-
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	210	-	-	-
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	250	-	-	-
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	958	1	-	-
Summe Fläche		2.343			

² Anmerkung: gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

9.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von 2.343 m². Durch das vorhandene Gebäude und die Wege sind bereits 1.008 m² (875m²+250m²+210m²) versiegelt. Von den 1.008 m² werden noch einmal 50 m² für die Standorte der beiden Bäume (je 25 m²) abgezogen, die gefällt werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 können von den verbleibenden 958 m² Brachfläche noch ca. 239 m² versiegelt werden. Bei den verbleibenden 719 m² entsteht ein Funktionsverlust durch die Umwandlung der Brachfläche in Hausgärten.

9.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

9.3.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97, zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriffsbereich erstreckt sich auf einer Fläche, die eine Brachfläche des Dorfbereiches ist und direkt an eine vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabensgebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2.343 m², nach Abzug der Fläche des Gebäudes (875 m²) der Wirtschaftswege (460 m²) ca. 1.008 m², die in die Bilanzierung eingehen.

Von der verbliebenen Fläche können 239 m² zusätzlich überbaut werden und werden als Totalverlust bilanziert. Die restliche Fläche von 719 m² wird als Fläche mit Funktionsverlust bilanziert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
	Einzelgebäude	0	0	0	0	0
2.7.2	Jüngere Einzelbäume	50	1	1,5 (1,0 + 0,5)	0,75	56
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	0	0	0	0	0
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	0	0	0
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	239	1	1,5 (1,0 + 0,5)	0,75	269
Gesamtfläche		289				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						325

Von einem Totalverlust sind 289 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 325 Einheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
	Einzelgebäude	0	0	0	0,75	0
12.1.2	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	0	0	0	0,75	0
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	0	0,75	0
14.11.2	Brachfläche des Dorfgebietes	719	1	1,0	0,75	539
Gesamtfläche		719				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						539

Von einem Funktionsverlust sind ca. 719 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 539 Einheiten betroffen.

1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) 325 Werteinheiten
2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 539 Werteinheiten

Gesamtsumme Kompensationserfordernis 864 Werteinheiten
Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationserfordernis von 864 Werteinheiten.**

9.3.2 Umsetzung des Kompensationserfordernisses

Die Gemeinde Glowe verfügt über ein anerkanntes Ökokonto. Es ist der naturnahe Kurpark auf dem Flurstück 21/34 der Flur 3 in der Gemarkung Glowe. Für die Umsetzung der Maßnahmen auf der Ökokontofläche wird ein Geldbetrag festgesetzt, der vom Vorhabenträger an die Gemeinde Glowe zu entrichten ist. Er ermittelt sich wie folgt:

864 Werteinheiten x 4,50 € = 3.888 €.

Es sind für die Kompensation des Eingriffs 3.888 € an die Gemeinde Glowe zu zahlen.

9.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft wird das Ökokonto der Gemeinde Glowe (Flurstück 21/34 der Flur 3 in der Gemarkung Glowe) entsprechend der Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen festgesetzt.

Glowe, den 5.10.2011




(Bürgermeister)