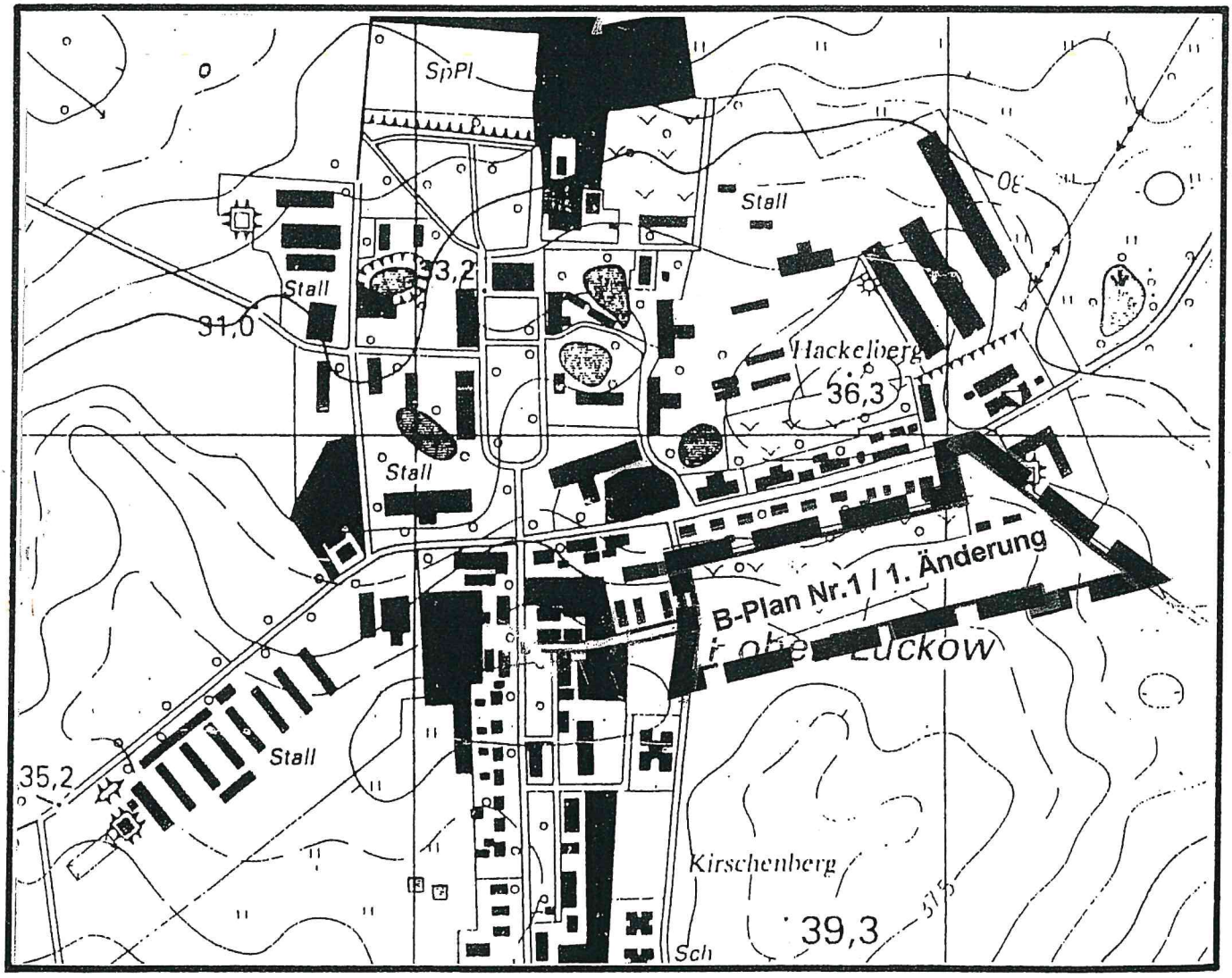
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE BÖLKOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 FÜR DAS GEBIET „NEUER WEG“ IN HOHEN LUCKOW

1. ÄNDERUNG

Gebiet wird begrenzt: - südlich der Dorfstraße
- östlich der Straße nach Bützow



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7 Tel. 03881/750-251
23936 Grevesmühlen Fax 03881/750-250

Planungsstand : **28. Oktober 1997**

SATZUNG

Begründung zur Satzung

**der Gemeinde Bölkow über den Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow
1. Änderung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow / 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden durch Gartenfläche,
- im Osten durch Verkehrsflächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. eine angepflanzte Hecke
- im Westen durch Gartenfläche.

Das Gebiet befindet sich südlich der Dorfstraße, östlich der Straße nach Bützow.

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow / 1. Änderung wird aufgrund des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bölkow ist rechtskräftig. Die Bestätigung der Maßgaben, Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungsbescheid des damaligen Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist mit Schreiben vom 30.05.1994 unter Aktenzeichen II.660b-512.113-01.01.08 (1) erfolgt. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Gemeinde Bölkow mit Datum vom 25.07.1994, ausgehängt am 01.08.1994, abgenommen am 02.09.1994, seit dem 01.08.1994 bewirkt. Die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde Bölkow über den Bebauungsplan Nr. 1 wird aufgrund neuerer Sachverhalte, die eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen, aufgestellt.

Die Gemeinde Bölkow stellt den Bebauungsplan Nr. 1 / 1. Änderung für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow insbesondere deshalb auf, um den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Ansiedlungsbegehren von Bauwilligen sollen unterstützt werden. Da die Errichtung von Erschließungsanlagen abweichend von dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bölkow erfolgt ist, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes notwendig, um bauwilligen Interessenten das Baurecht zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg“ in Hohen Luckow ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzung innerhalb des Gebietes. Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich insbesondere auf folgende Sachverhalte:

- Berücksichtigung der neuen Anforderungen der verändertern Straßenführung,
- Berücksichtigung von Änderungen durch die Einordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens,
- Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse gemäß amtlicher Plangrundlage mit Präzisierung des Plangeltungsbereiches,
- Einbeziehung des Bestandes in das Plangebiet, wie ursprünglich beabsichtigt,
- Verzicht auf Straßenführung in westliche Richtung an die Straße nach Bützow mit Reduzierung des Plangebietes,
- Verzicht auf einen Kinderspielplatz,
- Verschiebung von Anpflanzungen von der ursprünglich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche auf die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens,
- Grundsätzliche Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigungen der neuen Anforderungen,
- Überarbeitung der Festsetzungen der Nutzungsschablone unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ansiedlungsbegehren.

Aus den o.g. Darstellungen über Änderungen des Bebauungsplanes wird zweifelsohne ersichtlich, daß es sich nicht nur um einfache Änderungen des Bebauungsplanes handelt. Wesentliche Änderungen sind die Veränderung des Plangeltungsbereiches und die Veränderungen zum Straßenverlauf und zur Plazierung von Entsorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltebecken.

Die Gemeinde geht nach Abstimmung mit dem Planungsamt des Landkreises Bad Doberan jedoch davon aus, daß die Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachte Änderung nach § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauGB-MaßnahmenG, § 2 Verfahren der Bauleitplanung, möglich ist.

Auszugsweise sollen hier nur Inhalte zu dem § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 7 des BauGB-MaßnahmenG zur Begründung herangezogen werden. Es heißt darin:

§ 2 Abs. 1
„Werden Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt, geändert oder ergänzt, sind die Absätze 2 bis 7 anzuwenden."

§ 2 Abs. 7
„Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 BauGB kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden."

Die Gemeinde Bölkow geht davon aus, daß sie aufgrund der Notwendigkeit der Bereitstellung von Grundstücken für die Bebauung, von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch machen kann. Der Bebauungsplan wurde seinerzeit zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum aufgestellt. Mittlerweile sind die Erschließungsanlagen hergestellt. Das Baugebiet könnte eigentlich bebaut werden. Jedoch sind durch die Abweichungen der Ausführung der Erschließungsanlagen vom Bebauungsplan Nr. 1 Baugenehmigungen nicht möglich.

Um die Ansiedlungsinteressen der Bürger zu unterstützen, wird diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Zuge der vereinfachten Änderung unter Bezugnahme auf obige Rechtsgrundlagen aufgestellt.

Es handelt sich zwar um qualifizierte Änderungen innerhalb des Bebauungsplanes. Aber der grundsätzliche Inhalt, die grundsätzliche Zielstellung, wird aufrechterhalten. Da sich die innerhalb des Plangebietges ergebenden Änderungen kaum auf die Belange der Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 auswirken, wird das Verfahren der vereinfachten Änderung als ausreichend erachtet. Die Gemeinde beteiligt bzw. informiert über die Änderungen nur die davon berührten Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung des Landkreises Bad Doberan mit seinen Fachabteilungen wird als ausreichend erachtet. Vorausgestellt wird, daß sämtliche Belange zur Herrichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Vorab bereits abgeklärt worden sind. Die Errichtung der Erschließungsanlagen wurde mit den dafür zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Gemeinde Bölkow geht davon aus, daß in der Außenwirkung durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / 1. Änderung über den bereits genehmigten Bebauungsplan Nr. 1 hinaus nicht erfolgt.

Wesentlicher Raum soll jedoch den Bürgern der Gemeinde Bölkow eingeräumt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1 / 1. Änderung der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg" in Hohen Luckow wird im Amt Satow zur Einsichtnahme für die Bürger öffentlich ausgelegt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow für das Gebiet „Neuer Weg" in Hohen Luckow fällt nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1, der rechtskräftig ist, zusammen. Wie oben dargestellt, geht die Gemeinde jedoch davon aus, daß das Verfahren der Änderung im Zuge einer vereinfachten Änderung durchgeführt werden kann. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes, Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Neubebauung, bleiben erhalten.

Die Gemeinde Bölkow weist darauf hin, daß Anregungen und Bedenken zum Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nur zu den geänderten Teilen erhoben werden dürfen. Diese geänderten Teile wurden oben dargestellt und werden weiter ausgeführt. Die Gemeinde Bölkow geht davon aus, daß zu den bereits genehmigten Teilen des Bebauungsplanes keine Anregungen und Bedenken mehr darzulegen bzw. vorzubringen sind.

3. Gründe für die 1. Änderung

Die Notwendigkeit der 1. Änderung ergibt sich deshalb, weil die Erschließungsanlagen für das Plangebiet entgegen der usprünglichen Vorstellung des Bebauungsplanes errichtet wurden. Somit hat sich ein veränderter Sachverhalt ergeben. Die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung muß wieder richtiggestellt werden. Insofern ist nun eine Anpassung des Bebauungsplanes an die veränderten Erschließungsanlagen notwendig. Obwohl aus städtebaulicher Sicht die lange gerade Straße zu einem sehr annonymen Charakter für das Gebiet führt. Eine Änderung der Erschließungsanlagen wird jedoch abgelehnt.

Sämtliche veränderte Sachverhalte, die bereits oben dargestellt wurden, sind bei der Änderung des Bebauungsplanes so zu berücksichtigen, daß eine klare planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Bebauung hergestellt wird. Nur auf einer straffen planungsrechtlichen Grundlage lassen sich die Bauanträge entscheiden bzw. lassen sich Voraussetzungen für das

Anzeigeverfahren für die Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern schaffen.

Neben Änderungen, die sich auf die Planzeichnung beziehen, werden Änderungen im Text (Teil B) derart vorgenommen, daß dieser tatsächlichen Festsetzungscharakter und keinen Erläuterungscharakter besitzt. Sachverhalte, die im Teil B des Bebauungsplanes, des rechtskräftigen Bebauungsplanes, noch dargestellt sind, haben sich über die Zeit erledigt.

4. Planinhalt

Es ergeben sich wesentliche Änderungen hinsichtlich der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bölkow, der bereits genehmigt und rechtskräftig ist. Mit dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Änderungen eingegangen. Nach Berücksichtigung der Änderungen kann der Bebauungsplan als selbständiger Bebauungsplan betrachtet werden. Hinsichtlich der Art baulicher Nutzung bleibt weiterhin das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Änderungen ergeben sich auf die Ausgestaltung innerhalb des Gebietes und auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen. Zunächst wird auf die Änderungen in der Planzeichnung eingegangen. Danach wird auf die Änderungen im Text (Teil B) eingegangen.

4.1 Änderungen in der Planzeichnung

4.1.1 Veränderung des Straßenverlaufs

Wesentlich für den Gesamteindruck des Gebietes ist, daß sich der Verlauf der Haupterschließungsstraße verändert hat. Die Anbindung des Plangebietes soll weiterhin von der Straße, die östlich des Gebietes verläuft, erfolgen. Auf ein Durchfahren des Gebietes soll verzichtet werden. Die ursprünglich geplante Anbindung läßt sich in der dargestellten Form an die Straße nach Bützow nicht realisieren. Die Gemeinde Bölkow nimmt deshalb von dieser ursprünglichen Planungsabsicht Abstand. Die Erschließungsstraße wird innerhalb des Plangebietes nun gemäß technischem Ausbau dargestellt. Berücksichtigt ist der Fahrbahnaufbau, bestehend aus Fahrbahn, farblich abgesetztem Gehweg und begleitenden Parkplätzen. Die Parkplätze befinden sich nördlich der Fahrbahn. Die Gehwegfläche befindet sich in einer Ebene mit der Fahrbahn südlich. Auf der nördlich begleitenden Parkplatzfläche dienen Baumscheiben zur Gliederung der linearen Struktur. Weitere Gliederungen werden sich durch die notwendigen Grundstückszufahren ergeben. Über die östliche Anbindung an die bereits vorhandene Straße ist die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz geregelt. Die Befestigung der östlich des Plangebietes verlaufenden Erschließungsfläche ist noch nicht erfolgt. Diese Befestigung wird nach Abstimmung von Gemeinde und Erschließungsträger zu Beginn des Jahres 1998 erfolgen. Auf die Anbindung an die Straße nach Bützow wird verzichtet. Die Straße läßt sich so nicht mehr realisieren. Die Gemeinde wird entsprechende Verkehrszeichenregelungen treffen, daß für Anwohner und Besucher des Gebietes die Regelung der Sackgasse erkennbar ist. Dieser Zustand wird jedoch nur für einen Übergangszeitraum von Bedeutung sein. Zukünftig ist davon auszugehen, daß in südliche Richtung weiterführend eine Verbindung mit vorhandenen Wohnerschließungswegen erfolgt. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Art der verkehrlichen Erschließung zulässig ist. Somit ist für die Anwohner eine Verkehrsberuhigung gegeben. Für Müllfahrzeuge und für den Havariefall soll eine Durchfahrt in westliche Richtung möglich sein; bzw. auf vorhandenen

unbefestigten Wegen in südwestliche Richtung möglich sein. Im Anschluß an das Plangebiet befindet sich ein unbefestigter Weg, der an den Gärten vorbeiführend zu den südlich gelegenen Kindertagesstätte führt. Dieser soll für Müllfahrzeuge und im Havariefall befahrbar sein. Entsprechende Vorkehrungen und Voraussetzungen werden durch die Gemeinde geschaffen. Unmittelbar der Kita vorgelagert, befindet sich eine Wendemöglichkeit, die dazu beitragen kann, eine ausreichende Anbindung des Gebietes in der Zukunft zu sichern. Die Notwendigkeit der Ausweisung einer Wendeanlage wurde durch die Gemeinde nicht als erforderlich erachtet. Hinsichtlich der Breite der Straßenverkehrsfläche ergibt sich ein Bereich von etwa 13,00 m. Innerhalb dieses Bereiches können zumindestens für PKW auch Voraussetzungen für das Wenden durch Vor- und Zurückstoßen geschaffen werden. Auch für die Befahrbarkeit durch LKW zu Anlieferungszwecken soll die Möglichkeit der ausnahmsweisen Befahrung des noch unbefestigten Weges im westlichen Anschluß an das Plangebiet gegeben werden.

Die Gemeinde geht davon aus, daß somit ausreichende Voraussetzungen für die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz und für die Befahrung innerhalb des Gebietes gegeben sind.

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes wurden die Belange der straßenseitigen Erschließung umfassend diskutiert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Gemeinde auf die Schaffung der Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung hingewiesen worden. Die Gemeinde hatte sich damit auseinanderzusetzen, am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorzusehen bzw. eine Durchfahrtsstraße zu schaffen.

Die Gemeinde legt Wert auf eine Absicherung der geordneten Ver- und Entsorgung und insbesondere der straßenseitigen Erschließung. Es ist Wert zu legen auf eine reibungslose Müllentsorgung. Ebenso sind für den Havariefall sämtliche Voraussetzungen für eine geordnete straßenseitige Erschließung zu schaffen. Die Gemeinde sieht ebenso wie die Träger öffentlicher Belange, daß die als Stich endende Straße eine geordnete Befahrung für Müllfahrzeuge und für Fahrzeuge des Havariefalls nicht zuläßt. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb die Fortführung des Plangebietes mit einer Anbindung an die bestehende Wendeanlage beim Kindergarten. Dies ist eine langfristige Absicht. Um diese langfristige Absicht zu realisieren, wird die Gemeinde einen erneuten Bebauungsplan aufstellen. Die Herstellung dieser Verbindung zwischen der Erschließungsstraße des Plangebietes und der Wendeanlage wird nicht kurzfristig realisierbar sein. Die Gemeinde strebt eine Erweiterung des B-Plangebietes bzw. die Realisierung eines neuen Bebauungsplanes an. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung der Herstellung der Straße abzuklären. Hierfür ist ein Aufstellungsverfahren erforderlich. Diese Erschließungsvariante stellt aus Sicht der Gemeinde die Vorzugsvariante für die weitere gemeindliche Entwicklung dar.

Die Gemeinde sieht jedoch auch, daß für eine geordnete Erschließung eine Übergangsvariante erforderlich ist. Für diese Übergangsvariante ist die Anbindung des Gebietes für Müllfahrzeuge bzw. für den Havariefall an die Rostocker Straße vorgesehen, somit in nördliche Richtung. Von der Stichstraße des Plangebietes soll in nördliche Richtung, an den Garagen vorbei, eine Anbindung an die Rostocker Straße hergestellt werden. Für die Herstellung einer befestigten Fläche in Form einer Schotterung werden die Voraussetzungen in Form einer Bürgschaft des Erschließungsträgers beigefügt.

Unter der Voraussetzung, daß langfristig die Fortführung des Plangebietes bis an die Wendeanlage erfolgt, geht die Gemeinde davon aus, daß die kurzfristige Variante mit der Anbindung an die Rostocker Straße möglich ist.

4.1.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung abgestimmt. Eine Erschließungsplanung wurde erstellt. Gemäß Erschließungsplanung wurden die Anlagen der Ver- und Entsorgung hergerichtet. Die ausreichende Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt. Im Ergebnis kommt es zur Einordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Anstelle ursprünglich vorgesehener Wohnbauflächen ist in diesem Bereich die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt. Damit kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt werden. Die bebaubare Fläche wurde um diese Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens reduziert.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über neu errichtete Anlagen der Entsorgung möglich. Nördlich des Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Über dieses Abwasserpumpwerk wird das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation eingeleitet.

Die Belange der übrigen Versorgungsträger sind aus gemeindlicher Sicht berücksichtigt. Es ist eine ausreichende Ver- und Entsorgung gegeben. Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist möglich. Fernmeldeversorgung kann sichergestellt werden. Hinsichtlich der Feuerschutzeinrichtungen wird auf die Möglichkeit der Entnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken abgestellt. Die Müllbeseitigung ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße möglich. Die Befahrung von Müllfahrzeuge soll über das westliche Ende der Erschließungsstraße hinaus möglich sein.

Hinsichtlich sämtlicher Belange der Ver- und Entsorgung sind die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Regelungen einzuhalten. Eine weitere Erläuterungen wird diesbezüglich nicht als erforderlich erachtet.

4.1.3 Änderung des Plangeltungsbereiches

Eine Änderung des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der konkreten Kenntnis für die parzellierten Grundstücke. Anhand einer amtlichen Plangrundlage, die durch einen Vermesser erstellt wurde, läßt sich der Plangeltungsbereich parzellenscharf abgrenzen. Somit erfährt das Plangebiet in seiner Abgrenzung eine Präzisierung. Da sich die Straße in westliche Richtung, an die Straße nach Bützow, nicht realisieren läßt, wird das Plangebiet in diesem Bereich reduziert. Die Aufrechterhaltung dieser Trasse wird durch die Gemeinde nicht als notwendig erachtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß für den zu erwartenden PKW-Verkehr ausreichend Möglichkeit für die Manövrierbarkeit besteht. Für übrige größere Verkehrsteilnehmer soll das Durchfahren im Havariefall möglich sein. Dafür soll ein vorhandener, bisher noch unbefestigter Weg, genutzt werden.

4.1.4 Berücksichtigung eines Geh- und Radweges

Innerhalb des Plangebietes wird ergänzend zur ursprünglichen Darstellung ein Geh- und Radweg aufgenommen. Von diesem Geh- und Radweg soll die Verbindung zum Regenwasserrückhaltebecken möglich sein. Damit kann im Havariefall eine kurze Anbindung an das Regenwasserrückhaltebecken gewährleistet werden. Innerhalb des Plangebietes vorgesehene Geh- und Radwege sind behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) im Sinne der DIN 18024 – 1 vom Mai 1996 Pkt. 5 und 7 auszubauen.

4.1.5 Einbeziehung des Bestandes

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Bölkow war ursprünglich aufgestellt, um neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung auch den Bestand zu regeln. Es war versäumt worden, Festsetzungen dafür zu treffen. Dies wird mit dem Bebauungsplan Nr. 1 / 1. Änderung nachgeholt. Es werden planungsrechtliche Festsetzungen für die Regelung des Bestandes getroffen. Dabei wird den veränderten oder kleineren Grundstücksgrößen dieser Grundstücke Rechnung getragen. Die Grundflächenzahl ist größer bemessen als für die übrigen Grundstücke. Ansonsten sind die Festsetzungsgehalte für die bestehende Bebauung oder für das Gebiet der bestehenden Bebauung gleichartig. Für das Gebiet WA5 werden gleichartige Festsetzungen wie für die Gebiete WA1 bis WA4 getroffen:

- maximal zweigeschossige Bebauung, d.h. als Vollgeschoß ausbaufähiges Dachgeschoß,
- maximal Errichtung von 2 WE je Gebäude,
- Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern auf den Grundstücken,
- Errichtung von Gebäuden mit Dachneigungen zwischen 30 und 50°,
- Zulässigkeit der Traufhöhe mit 3,80 m,
- Zulässigkeit der Sockelhöhe mit 0,60 m.

4.1.6 Verzicht auf Straße in westliche Richtung

Auf die Errichtung der Straße in westliche Richtung, über die bebaubaren Flächen hinaus, wird verzichtet. Die Straße läßt sich in dieser Form nicht realisieren. Dies haben Abstimmungen der Gemeinde ergeben. Die Planungsabsichten der Gemeinde haben sich zudem geändert. Die Gemeinde geht davon aus, daß in Ausnahme- und Havariefällen der bisher noch unbefestigte Weg in südwestliche Richtung, der auf das Kita-Gebäude führt genutzt werden kann.

4.1.7 Verzicht auf den Kinderspielplatz

Die Gemeinde hatte zunächst inmitten des Gebietes, nördlich der geplanten Erschließungsstraße, die Errichtunng eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dafür sollte eine Fläche mit vorhandenem Baumbestand genutzt werden. Die Gemeinde hat sich mit der Bereitstellung der Fläche für den Kinderspielplatz beschäftigt. Sie geht davon aus, daß der vorhandene Kinderspielplatz an der Kita, der nach Schließung für die Dorfkinder nutzbar ist, ausreichend ist. Er bietet hinsichtlich seiner Lage bessere Nutzungsmöglichkeiten als der inmitten der Wohnbebauung gelegene Kinderspielplatz. Deshalb will die Gemeinde auf die Einordnung des Spielplatzes verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß die kleineren Kinder auf den Grundstücken Möglichkeiten zum Spielen erhalten. Für

größere bzw. ältere Kinder wird hinsichtlich der Lage der Spielplatz an der Kita-Einrichtung bevorzugt für die Nutzung ausgewiesen. Hier erhalten die Kinder bessere Möglichkeiten für das Spielen.

4.1.8 Verschiebung von Anpflanzungen von der ursprünglich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche auf die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken

Ursprünglich waren ergänzende Anpflanzungen auf der Fläche des Kinderspielplatzes vorgesehen. Mit Änderung des Konzeptes wird auf den Kinderspielplatz verzichtet. Die ursprünglich dort beabsichtigten Anpflanzungen sollen auf der Fläche, die für das Regenwasserrückhaltebecken genutzt wurde, erfolgen. Damit geht die Gemeinde davon aus, daß sich hinsichtlich Ausgleich und Ersatz keine erhöhten Anforderungen ergeben.

4.1.9 Ausgleich und Ersatz

Die Gemeinde hat sich nach Änderung ihres Konzeptes nochmals mit der Regelung zu Ausgleich und Ersatz auseinandergesetzt. Sie geht davon aus, daß sich keine neuen Forderungen bezüglich ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben. Die Erhaltung der südlich des Plangebietes erfolgten Anpflanzung wird innerhalb des Textteils B nochmals klargestellt. Die Verschiebung der Anpflanzungen von der Fläche des Spielplatzes auf die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens ist berücksichtigt. Durch den Wegfall der Straße im westlichen Anschluß an die bebaubare Fläche des Plangebietes ergibt sich eine geringere Eingriffsfläche als ursprünglich noch vorgesehen. Zudem ergeben sich durch die Reduzierung der GRZ geringere Eingriffsflächen als ursprünglich möglich. Die GRZ war ursprünglich mit 0,4 festgesetzt. Die ursprünglich mögliche GRZ wird nun mit 0,25 bzw. 0,3 deutlich unterschritten. Die auch ursprünglich ausgewiesenen Flächen des Straßenbegleitgrüns bleiben erhalten.

Die Gemeinde kann aufgrund dieser Feststellungen davon ausgehen, daß sich keine Änderungen zu Ausgleich und Ersatz ergeben.

4.1.10 Weitere Erklärungen zur Planzeichnung

Innerhalb der Planzeichnung wurde auf die Ausweisung von Baulinien verzichtet. Die Ausweisung und Festsetzung von Baulinien wird als zu starre Vorgabe für die Bebauung dieses Bereiches betrachtet. Aus der städtebaulichen Sicht ergeben sich keine zwingenden Begründungen für die Notwendigkeit der Ausweisung von Baulinien. Deshalb wird die Ausweisung von Baugrenzen auch straßenseitig vorgenommen. Damit ergeben sich Möglichkeiten, die Plazierung von Gebäuden variabel zu gestalten.

Innerhalb des Planverfahrens hat sich die Gemeinde auch mit den Veränderungen zu Baugrenzen beschäftigt. Mit dem Satzungsbeschluß wird eine Verringerung des Abstandes der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie vorgenommen. Grundsätzlich werden 4,00 m als ausreichend betrachtet. Dies insbesondere auch deshalb, weil zwischen Straßenbegrenzungslinie und der eigentlichen Fahrbahn noch eine Fläche für Straßenbegleitgrün verbleibt. Die Möglichkeiten für die Bauherren sollen somit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Ebenso wird die Firstrichtung nicht mehr so stark reglementiert. Auf fast allen Grundstücken ist die Errichtung von Gebäuden trauf- bzw. giebelständig möglich. Von der Ausweisung von Bereichen, auf denen Gebäuden nur trauf- oder nur giebelständig errichtet werden dürfen, wird abgesehen. Der Standort in Ortsrandlage wird nicht so eingeschätzt, als das es unbedingt wäre, eine derartige Vorgabe zu machen.

In der der Nutzungsschablone für die Gebiete WA1 bis WA4 werden Änderungen derart vorgenommen, daß keine Unterscheidung für die Gebiete erfolgt. In allen Gebieten ist folgende Ausnutzung möglich:

- Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden, in denen das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaufähig ist,
- Errichtung von Einzel- und/oder Doppelhäusern in offener Bauweise,
- Errichtung von maximal 2 WE je Gebäude,
- Zulässigkeit einer Grundflächenzahl von 0,25,
- Zulässigkeit von Dachneigungen zwischen 30° und 50 °,
- Regelung zur Traufhöhe mit einer maximalen Höhe von 3,80 m,
- Festsetzung der Sockelhöhe mit maximal 0,60 m.

Damit hat sich die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,25 reduziert. Die Geschossigkeit wurde von 1 auf 2 Vollgeschosse erhöht. Die Traufhöhe wurde von 3,40 m auf 3,80 m erhöht.

4.2 Änderungen im Text (Teil B)

Von dem Text (Teil B) des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow wird wesentlich abgewichen. Diese Abweichung wird zur Präzisierung und zur Klarstellung vorgenommen. Erläuterungen und Beschreibungen, die ursprünglich vorgesehen waren, bzw. erfolgt sind, werden gestrichen.

Die textlichen Festsetzungen werden neu geordnet. Ursprünglich war eine Gliederung nach folgenden Gesichtspunkten erfolgt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Baugestalterische Festsetzungen
- Festsetzungen zu den Verkehrsflächen
- Festsetzungen zu den Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grünordnerische Festsetzungen.

Eine Überarbeitung der textlichen Festsetzungen erfolgt dahingehend, daß unterschieden wird zwischen folgenden Festsetzungen, die auch hinsichtlich ihrer Rechtsgrundlage definiert werden:

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen
- Hinweise.

4.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, daß Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Einrichtungen werden nicht als ansiedlungsfähig für das Gebiet betrachtet. Darüber hinaus wird klargestellt, daß Tierpensionen nicht zu den ausnahmsweise zulässigen nichtstörenden Gewerbebetrieben gehören. Diese Betriebe werden ausgeschlossen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geht die Gemeinde davon aus, daß eine Ausnahme zulässig ist, sofern Gebäude mit begrüntem Dach errichtet werden. Hiermit solll die ökologische Bauweise unterstützt werden. Kostengünstiges modernes Bauen soll begünstigt werden. Hierfür sind Ausnahmen von der Dachneigung, die unterschritten werden darf und von der Traufhöhe, die überschritten werden darf, zulässig. Die Errichtung eines nutzbaren Geschosses innerhalb des Dachausbaus wird bei Überschreitung der Traufhöhe als unzulässig betrachtet.

- **Nebenanlagen**

Hinsichtlich der Nebenanlagen will die Gemeinde darauf Einfluß nehmen, daß ein Vorgartenbereich erhalten bleibt. Bis auf Mülltonnen sollen sämtliche andere Anlagen ausgeschlossen werden.

- **Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Hierfür wird bestimmt, daß die straßenseitige Baugrenze durch diese Gebäude nicht überschritten werden darf. Damit soll wiederum der Vorgartenbereich gesichert werden.

- **Befahrbarkeit von Geh- und Radwegen**

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fußgängerweg darf zu Zwecken der Bewirtschaftung des Regenwasserrückhaltebeckens und im Havariefall befahren werden. Damit sollen kürzere Wege gesichert werden.

- **Höhenlage**

Hinsichtlich der Höhenlage erschien es der Gemeinde als unbedingt notwendig, die Sockel- bzw. Traufhöhe zu definieren, um spätere Mißverständnisse zu vermeiden. Die Höhenlage von Nebengebäuden wird bestimmt. Sie wird niedriger gesetzt als für Hauptgebäude, um somit den städtebaulichen Wert der Wohngebäude zu unterstreichen.

4.2.2 Festsetzungen über die äußere Gestaltung

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung wird darauf abgestellt, nicht zu viele Festsetzungen zu treffen. Die Gemeinde geht davon aus, daß ein weites Spektrum an Bauformen zulässig sein soll.

- **Dächer**

Die Dachformen werden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bestimmt. Es wird auf die Ausnahmeregelung, die bereits zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt ist, eingegangen. Damit darf die Dachform bzw. die Dachneigung verändert gegenüber den Festsetzungen errichtet werden, sofern begrünte Dächer errichtet werden.

- **Einfriedungen**

Hinsichtlich der Einfriedungen von Grundstücken wird bestimmt, daß diese maximal 1,20 m bezogen auf die Verkehrsfläche zulässig sind. Die

zulässigen Arten der Einfriedungen werden definiert. Es wird auch definiert, daß die Ausladung von Hecken mindestens 30 cm zur Straße betragen muß.

- **Abfallbehälter**

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken und nicht vorgelagert abzustellen.

4.2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dieses Kriteriums werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 neu definiert. Den neuen Gegebenheiten wird Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, daß ein geringerer Ausgleichsbedarf aufgrund veränderter Festsetzungen - Reduzierung von Straßenverkehrsfläche, Reduzierung der Grundflächenzahl, besteht.

Weiterhin ist auf den Grundstücken die Errichtung eines einheimischen, standorttypischen Laubbaumes vorzusehen. Analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nun die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens, anstelle der Abwasserdruckstation, zu bepflanzen.

Die Lage der Ersatzfläche wird definiert. Danach ist die Ersatzpflanzung auf den Flurstücken 9/59 und 9/60 erfolgt. Diese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Schutz der Hecke und Ersatzmaßnahme ist damit durch die Gemeinde sichergestellt.

Für den festgesetzten Streifen des Straßenbegleitgrüns wird klargestellt, daß dieser durch die Grundstückseigentümer, die anliegen, zu pflegen ist. Für die Parkplätze wird definiert, daß die dazwischenliegenden Baumscheiben mit heimischen, standortgerechten Laubbäume zu bepflanzen sind.

4.2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen werden neu aufgenommen. Damit werden die Anforderungen von dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Nachrichtliche Übernahmen beziehen sich auf:

- Das Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen und Gerüchen des Bodens.
- Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten.
- Verhalten bei Bodendenkmalfunden.
- Lage in der Trinkwasserschutzzone.

Damit werden insbesondere Belange der Abfallbehörden und der für Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden und Stellen berücksichtigt.

Durch den Hinweis auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone wird auf die Beachtung der für Trinkwasserschutzzonen gültigen Regelungen hingewiesen.

4.2.5 Hinweise

Ebenso wird ein neuer Passus „Hinweise" aufgenommen. Hinweise werden bestimmt aus Sicht des Katastrophenschutzes und hinsichtlich des

Zeitraumes für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5. Auswirkungen des Planes

5.1 Flächeninanspruchnahme

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bölkow ist eine Reduzierung des Plangebietes gegeben. Die Flächeninanspruchnahme, insbesondere für Verkehrsflächen, reduziert sich. Ebenso ist davon auszugehen, daß die Verkehrsfläche reduziert wird. Die Gesamtfläche des Plangebietes ändert sich.

Für das Plangebiet ist folgende Flächenbilanz zu verzeichnen:

- Baugebiete	2,43 ha
- Straßenverkehrsflächen	0,50 ha
- Fläche für Abwasserpumpwerk	0,02 ha
- Fläche für Regenwasserrückhaltebecken	0,13 ha
Gesamtfläche	3,08 ha

5.2 Einfluß aus dem Gebiet auf die Umgebung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Bölkow keine Veränderungen für die in der Umgebung vorhandene Nutzung in Bezug auf den bereits genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1. Auf den Ausbau eines zusätzlichen Weges bzw. einer zusätzlichen Straße als Anbindung an die Straße nach Bützow wird verzichtet. Für Entsorgungsfahrzeuge und für Havariefälle soll der bisher noch unbefestigte Weg in südwestliche Richtung zur Kita genutzt werden. Somit geht die Gemeinde davon aus, daß für die Umgebung keine „Verschlechtungen" entstehen.

6. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 - 1. Änderung der Gemeinde Bölkow, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10.03.1998.

Bölkow, den 10.3.1998

GEMEINDE BÖLKOW · LANDKREIS BAD DOBERAN · Siegel

i.A. Feldmann
Birke
Bürgermeister
der Gemeinde Bölkow