

Auszug aus der digitalen topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2021.

# SATZUNG DER GEMEINDE VELLAHN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Berge“

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2  
umfassend die Flurstücke 154/28, 154/30 (teilw.) sowie 186 (teilw.)  
der Flur 4 in der Gemarkung Vellahn

### Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

14.09.2021

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

## **Gemeinde Vellahn**

### **Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Berge“**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren .....	2
2. Gebietsabgrenzung .....	3
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen .....	3
4. Inhalte der Änderung .....	4
5. Löschwasserversorgung .....	7
6. Niederschlagswasserentsorgung .....	7
7. Umweltbelange .....	7
8. Eigentumsverhältnisse .....	8
9. Sonstiges .....	8

## **1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren**

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Seit nunmehr über fünf Jahren besteht, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Berge“, die Möglichkeit der Nutzung des Grundstücks zur Schaffung eines betreuten Wohnens in der Gemeinde Vellahn. Mit dem nun der Gemeinde vorliegenden Konzept kann diese dringend benötigte Wohnform innerhalb des Hauptortes der Gemeinde realisiert werden. Für dieses Konzept ist es notwendig, den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan anzupassen sowie die festgesetzten Höhenbezugspunkte zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Eine Betrachtung der Umweltbelange wird unter Punkt 5 dieser Begründung durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07. September 2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12. März 2021 im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin sowie auf der Internetseite des Amtes.

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Vellahn haben auf ihrer Sitzung am 15. Februar 2021 den Entwurf der Satzung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese wurde im Amt Zarrentin vom 22. März bis zum 23. April 2021 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich wurde die Beteiligung der berührten Behörden, Nachbargemeinden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgetragen, die zu einer grundsätzlichen Änderung der Planung führen würden. Nach Hinweisen des Landkreises Ludwigslust-Parchim werden in der Begründung Aussagen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Löschwasserversorgung ergänzt, die bereits Bestandteil der Ursprungsplanung waren. Diese Ergänzungen sind rein redaktioneller Art und führen zu keinerlei Änderungen am Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. Des Weiteren wurden aufgrund der Stellungnahme des Fachdienstes Vermessung und Geoinformation des Landkreises Ludwigslust-Parchim die dargestellten Flurstücksnummern überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Flurstücksbezeichnungen fehlen bzw. fehlerhaft waren. Dies wurde zum Satzungsbeschluss an die aktuelle Flurkarte angepasst.

## 2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft einen Teilbereich im Osten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, gelegen an der Ernst-Thälmann-Straße und umfasst die Flurstücke 154/28, 154/30 (teilw.) sowie 186 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Vellahn.

Der Änderungsbereich umfasst das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sowie dessen Zufahrt.

## 3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Vellahn wurde am 20. Juli 2015 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verfügte die Gemeinde Vellahn über keinen Gesamtflächennutzungsplan, sondern über mehrere Teilflächennutzungspläne, die nach der Zusammenlegung der einzelnen Ortsteile zu einer Großgemeinde weiterhin Bestand haben. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde deshalb dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung vorgelegt. Diese wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 03. November 2015 ohne Maßgaben und Auflagen erteilt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 11. Dezember 2015 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin.

Seitdem bestand nicht die Notwendigkeit, einen Gesamtflächennutzungsplan für die Großgemeinde Vellahn aufzustellen. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird daher dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)\*; ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)~~
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Amt Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Öffnungszeiten einsehbar.

\* geändert durch Hinweis aus Genehmigung: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. S. 4147)

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2021; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 sowie eigene Erhebungen verwendet.

#### 4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 154/28, 154/30 (teilw.) sowie 186 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Vellahn und hat eine Größe von rund einem Hektar. Das Grundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, wurde aber im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wurde festgesetzt, „dass nur Wohnformen des Betreuten Wohnens entsprechend des Qualitätsstandards der DIN 77800 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform ‚Betreutes Wohnen‘“ (entsprechend auch der europäische Qualitätsstandard für Betreutes Wohnen, CEN/TS 16118 – Sheltered Housing), einschließlich der damit in Zusammenhang stehenden oder selbstständigen Dienstleistungseinrichtungen und Anlagen für gemeinnützige, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig sind“. Diese Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

Seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes konnte noch keine entsprechende Nutzung etabliert werden. Lediglich die Zufahrt zur südlich angrenzenden Ernst-Thälmann-Straße wurde bereits realisiert. In diesem Bereich wurde im Bebauungsplan Nr. 2 ein Höhenbezugspunkt für das Grundstück festgesetzt.



Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung (rot) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 (schwarz), © GeoBasis DE/M-V 2021.

Seit nunmehr fünf Jahren hat sich kein geeignetes Konzept für die Bebauung mit betreutem Wohnen an diesem Standort finden können. Mit dem nun vorliegenden Konzept kann diese dringend benötigte Wohnform innerhalb des Hauptortes der Gemeinde realisiert werden, es bedarf jedoch einer Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.

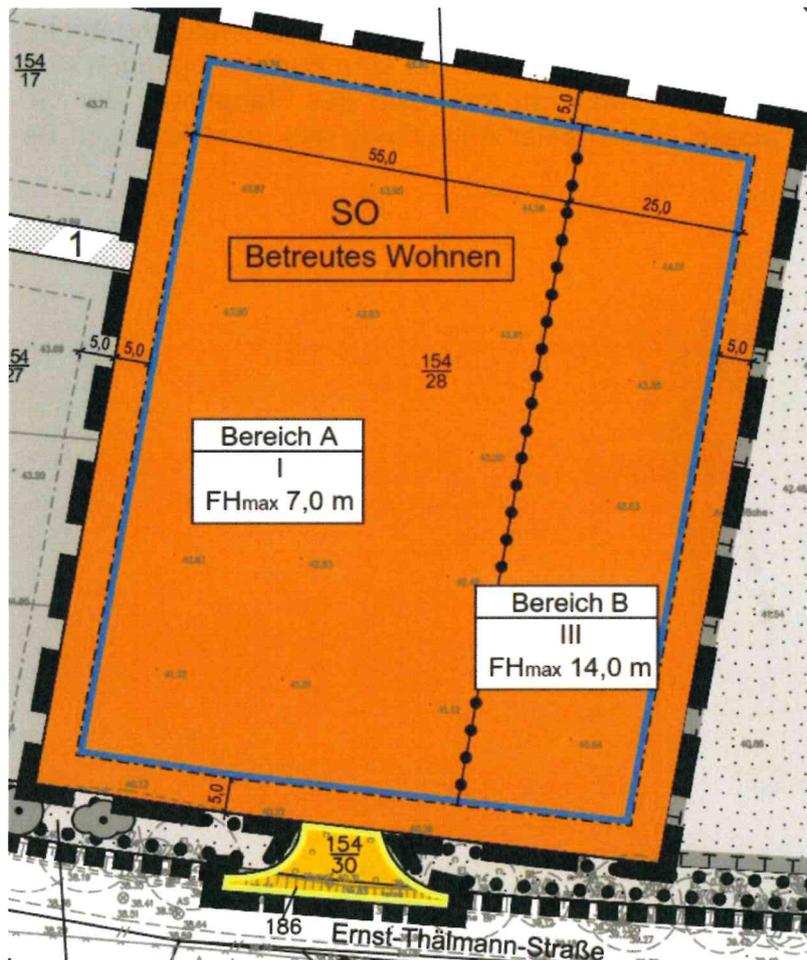


In Aussicht genommenes Konzept „Betreutes Wohnen“, © Villa Vitalia AG.

Dieses Konzept sieht eine überwiegende Bebauung mit bungalowartigen Reihenhäusern vor, sodass es im Westen im Vergleich zu den benachbarten Einfamilienhäusern zu keiner stark abweichenden Höhenentwicklung kommt. Im Ursprungsbebauungsplan wurde für die Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt und im Sonstigen Sondergebiet sind etwa 5,00 m mehr zulässig. Unter anderem deswegen wurde die westliche Baugrenze des Betreuten Wohnens 20,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. So sollte verhindert werden, dass sich die Höhe des Gebäudes negativ auf angrenzende Nutzungen auswirkt.

Nunmehr wird die Baugrenze um 15,00 m in westliche Richtung erweitert und liegt damit nur 5,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Das Sonstige Sondergebiet wird in die Bereiche A und B unterteilt. Für die Bereiche werden unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Im westlich liegenden Bereich A ist maximal ein Vollgeschoss bei einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m zulässig, sodass eine Beeinträchtigung des benachbarten Wohngebietes aufgrund der Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet unterbleibt. Hier liegt die zulässige Firsthöhe um 2,0 m unter der maximalen Firsthöhe des angrenzenden Wohngebietes, sodass einer Erweiterung der Baugrenze in westliche Richtung nichts entgegensteht.



Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Im östlichen Bereich B des Sonstigen Sondergebietes wird die Firsthöhe auf 14,0 m festgesetzt, dies entspricht in etwa der vorherigen Festsetzungen bei nun geänderter Höhenbezugspunkt. Weiterhin wird geregelt, dass in diesem Teilbereich maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Das zulässige dritte Vollgeschoss muss dabei als Staffelgeschoss ausgebildet werden, um die entstehende Kubatur nicht zu massiv erscheinen zu lassen. Das Staffelgeschoss muss in westliche Richtung um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten. Die dadurch entstandenen Dachflächen dürfen als Dachterrassen ausgebildet werden.

Des Weiteren wird, wie bereits erwähnt, für das Sonstige Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ der Höhenbezugspunkt geändert. Nach erneuter Prüfung des Bebauungsplanes, aufgrund des vorliegenden Konzeptes, hat die Gemeinde Vellahn entschieden, dass eine bessere Vergleichbarkeit der Höhenfestsetzungen notwendig wird. Der vormals festgesetzte Höhenbezugspunkt innerhalb der Zuwegung zum Sonstigen Sondergebiet entfällt deshalb. Stattdessen wird festgesetzt, dass als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen, die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten, hergestellten Geländes herangezogen wird.

Als sinnvolle Ergänzung dazu will die Gemeinde den Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen regeln, da das Gelände von Süden nach Norden um etwa vier Meter ansteigt. Auch hierbei wird zwischen den Bereichen A und B unterschieden, da gemäß dem vorliegenden Konzept unterschiedliche Baukörper vorge-

sehen sind. Es wird daher festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen im Bereich A nur um maximal +/- 0,75 m und im Bereich B nur um maximal +/- 1,50 m verändert werden dürfen. Als Bezugspunkt hierfür gilt die vorhandene, natürlich anstehende Geländehöhe.

Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind dabei als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind nicht zulässig.

## **5. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wurde bereits im Rahmen der Ursprungsplanung abschließend geregelt. Diese erfolgt in der Erstbekämpfung über Hydranten, über den Löschwasserteich in der Ernst-Thälmann-Straße sowie über einen vorhandenen Bohrbrunnen im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr in der Ernst-Thälmann-Straße. Die beiden letztgenannten Standorte befinden sich direkt gegenüber des Plangebietes der hier betrachteten Änderung. Die Gemeinde Vellahn geht davon aus, dass die Löschwasserversorgung somit als gesichert betrachtet werden kann.

## **6. Niederschlagswasserentsorgung**

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde durch die GREMZOW & PARTNER Ingenieurgesellschaft mbH, Schwerin, ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Dieser kam zu dem Schluss, dass im Plangebiet aufgrund von Ton- und Geschiebemergelvorkommen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über DN 150 Leitungen entlang der Ernst-Thälmann-Straße. Da diese nur begrenzte Mengen aufnehmen kann, muss im Süden des Plangebietes eine entsprechende Rückhaltung konzipiert werden, die dafür sorgt, dass das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet wird.

## **7. Umweltbelange**

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplanes, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ festgesetzt wurde. An dieser Entwicklung hält die Gemeinde Vellahn weiterhin fest. Das Flurstück wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, angrenzend befinden sich im Westen bereits Einfamilienhäuser und im Osten wurde die öffentliche Grünfläche „Sukzessionsfläche“ angelegt.

Durch die hier behandelte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetzes einher. Damit entfällt eine weiterreichende naturschutzfachliche Betrachtung, insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 1. Änderung nicht erhöht. Es wird lediglich die Baugrenze in westliche Richtung, also in Richtung der mittlerweile erbauten Einfamilienhäuser, erweitert. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in die bisher freie Landschaft erfolgt nicht.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden prinzipiell im Rahmen des Ursprungsplanes behandelt. Dieser trifft folgende Aussagen:

*Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten ist im Plangeltungsbereich wegen der erheblichen Vorbelastungen des Standortes durch die angrenzende anthropogene Nutzung, die bisherige intensive Nutzung als Ackerfläche und relativen Nähe zur Landesstraße 05 nicht zu erwarten. Es ergibt sich bzgl. des besonderen Artenschutzes kein Kompensationsbedarf.*

Auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Verschiebung der Baugrenze wird den Aussagen zum speziellen Artenschutz weiterhin gefolgt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird aufgrund der bereits im Ursprungsplan erfolgten Argumentation weiterhin ausgeschlossen.

## **8. Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Änderungsbereiches befindet sich in Privateigentum. Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Eigentümer.

## **9. Sonstiges**

Die im Bebauungsplan Nr. 2 gegebenen Hinweise hinsichtlich Bau- und Bodendenkmale, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 1. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Gemeinde Vellahn, den 22.02.2022



  
.....  
Der Bürgermeister