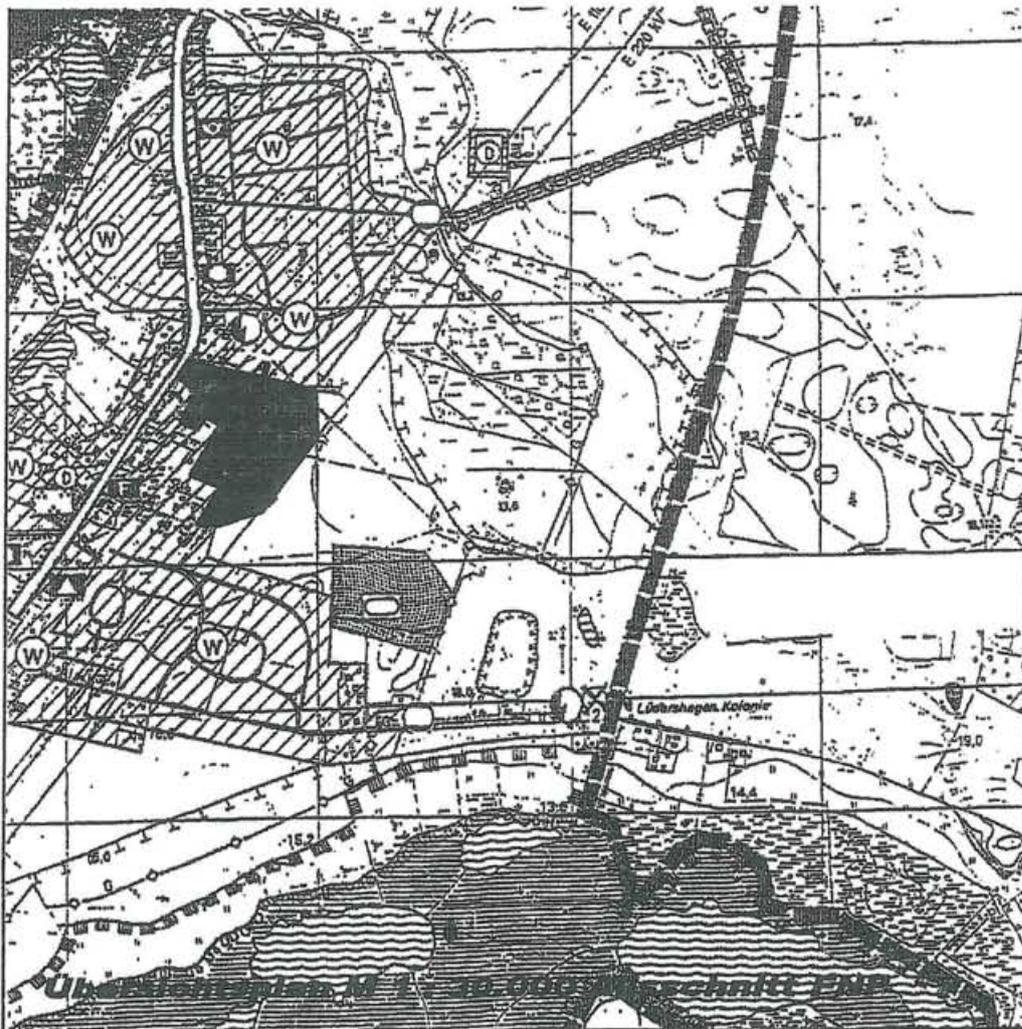


Gemeinde Steinhagen

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet Negast Mitte“

Begründung



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 30.000

Stand: Satzung vom 02.07.2008



Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Ziele und Zweck der Planung
3. Bisherige Rechtsverhältnisse
4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes
5. Eingriff in Natur und Landschaft
6. Erschließung
7. Nachrichtliche Übernahmen
8. Kosten für die Gemeinde Steinhagen
9. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Steinhagen beabsichtigt, für den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Negast Mitte“ die 1. (vereinfachte) Änderung aufzustellen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des seit dem 18.07.2006 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Negast der Gemeinde Steinhagen und ist zwischen den vorhandenen Wohngebieten „Schmiedeweg Süd“ im Norden und dem Wohngebiet „Wendorfer Weg“ im Süden eingebettet. Das Plangebiet grenzt westlich an die Bundesstraße B 194 und östlich an die offenen Flur. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 7,98 ha überplant.

Folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Negast, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: 63/18, 63/19, 63/20, 63/21, 63/22, 63/23, 63/24, 63/25, 63/26, 63/27, 63/28, 63/29, 63/30, 63/31, 63/32, 63/33, 63/34, 63/35, 63/36, 63/37, 63/38, 36/39, 63/40, 63/41, 63/42, 63/43, 63/44, 63/45, 63/46, 63/47, 63/48, 63/49, 63/50, 63/51, 63/52, 63/53, 63/54, 63/55, 63/56, 63/57, 63/58, 63/59, 63/60, 63/61, 63/62, 63/63, 63/64, 63/65, 63/66, 63/67, 63/68, 63/69, 63/70, 63/71, 63/72, 63/73, 63/74, 63/75, 63/76, 63/77, 63/78, 63/79, 63/80, 63/81, 63/82, und teilweise das Flurstück 49/2.

Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet.

2. Ziele und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 8 sieht in seinem Geltungsbereich eine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet mit Wohngebäuden in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen vor, sowie ein reines Wohngebiet mit Einzelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss. Die Ausnutzung der Grundstücke kann mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 bzw. 0,40 erfolgen. Festgesetzt sind weiterhin die Trauf- bzw. die Firsthöhe entsprechend den angrenzenden Wohngebieten. Auf die Festsetzung der Traufhöhe soll künftig verzichtet werden, zu Gunsten einer großzügigeren Gestaltungsmöglichkeit.

Weiterhin ist die Streichung der Festsetzung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als nichtöffentliche Durchwegung auf dem Flurstück 49/2 der Flur 1 der Gemarkung Negast vorgesehen. Als Begünstigte sind die Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft aus Stralsund für die Trinkwasserversorgung wie auch die Abwasserentsorgung vorgesehen und die E.ON Hanse AG für die Erschließung der Gasversorgung. Die hierfür erforderliche Baulasteintragung zugunsten der Versorgungsträger erfolgte nicht, da im Gegensatz zur ursprünglichen Planung die Erschließung des Wohngebietes nicht über das Flurstück 49/2 der Flur 1 der Gemarkung Negast erfolgte. Die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung dieser eigentumsrechtlich relevanten Festsetzung besteht nicht mehr. Die Teilfläche des Flurstücks 49/2 der Flur 1 der Gemarkung Negast wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr überplant.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt innerhalb des seit dem 18.07.2006 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Steinhagen für das Wohngebiet „Negast Mitte“. Die Änderungsplanung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinhagen.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M- V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1)

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Daher soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

4. Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung sieht die Bauflächen wie schon im rechtswirksamen B-Plan als allgemeines Wohngebiet bzw. als reines Wohngebiet gemäß § 4 Baugesetzbuch vor. Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt weiterhin mit einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 bei maximal zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss und offener Bauweise. Hier ist keine Änderung gegenüber der rechtswirksamen Planung vorgesehen.

Die Änderung besteht in der Streichung der Festsetzung über die Traufhöhe als Höchstwert über der Erschließungsstraße für zweigeschossige Gebäude von 6,00 m und für eingeschossige Gebäude von 3,50 m. Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin bestimmt über die Festsetzung der Geschossigkeit und der Festsetzung der Firtshöhe bei zweigeschossiger Gebäude mit 9,00 m als Höchstwert über der Erschließungsstraße. Die Streichung der Festsetzung der Traufhöhe soll künftigen Bauherren mehr Spielraum bei der Gestaltung der Wohngebäude ermöglichen.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v.21.Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe wären im Zusammenhang dieser Bebauungsplanänderung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zusätzlich zur rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8 vorbereitet werden.

Derartige Veränderungen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan unverändert. Demzufolge ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

6. Erschließung

Alle Baugrundstücke innerhalb des Wohngebietes sind vollständig erschlossen.

Die Wasserver- bzw. die Abwasserentsorgung erfolgt ebenso wie die Strom- Telekommunikations- und Erdgasversorgung im Anschluss an das vorhandene Netz.

7. Nachrichtliche Übernahmen

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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 und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

(2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow - Borgwallsee. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Schutz-zonenbeschlusses i. V. m. dem DVGW-Regelwerk W 101.

(3) Baumschutzsatzung – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Steinhagen vom 20.09.2000, genehmigt durch den Landkreis am 14.08.2001

8. Kosten für die Gemeinde Steinhagen

Der Gemeinde Steinhagen entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Damit ist nach § 13 BauGB weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Steinhagen, den 02.07.2008

D. Eifler, Bürgermeister