



Gemeinde Ventschow
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Am See"
in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung
zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Vorbemerkung

Der B-Plan Nr. 3 „Am See“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ventschow entwickelt und ist mit seiner Bekanntmachung im Jahr 2004 rechtskräftig geworden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes sollen nun mehr die Voraussetzungen verbessert werden, um die angestrebten Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzen zu können. An den städtebaulichen Zielstellungen und Grundsätzen der Ursprungssatzung wird dabei unverändert festgehalten.

Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht vollständig der rechtskräftigen Ursprungssatzung. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden durch die Planänderung keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der 1. Änderung ersetzt nicht die Begründung der Ursprungssatzung. Sie beinhaltet lediglich eine Anpassung der durch die Änderungen betroffenen Aussagen der Begründung zur Ursprungssatzung.

2. Planungsziele und Grundsätze der 1. Änderung

Die 1. Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Wegfall des Lärmschutzwalls.

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1999 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen in Form eines Lärmschutzwalles im östlichen und südlichen Bereich des B-Planes entlang der Landesstraßen L 101 und L 031 festgesetzt. Der festgesetzte Lärmschutzwall umschließt das Wohngebiet auf einer Länge von ca. 350 m mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,00 m bis 2,50 m.

Die Notwendigkeit der geplanten Schallschutzmaßnahme stellte bereits im Zuge der Planaufstellung eine Kompromisslösung im Ergebnis der Abwägung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkten dar.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Mit dem Neubau der A14, die nunmehr zwischen der A20 und der A24 durchgängig befahrbar ist, hat sich die Verkehrsmenge auf der Landesstraße L101 reduziert. Auf Grundlage einer aktuellen Berechnung wurde festgestellt, dass der im B-Plan festgesetzte Lärmschutzwall nicht mehr erforderlich ist und die Lärmpegelbereiche neu festzusetzen sind. Dabei wurde der Prognosehorizont der Verkehrsbelastung für das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt.

Für die L 031 wurde in 2015 erstmalig eine Zählung vorgenommen. Die Zählstelle liegt zwischen OE Hohen Viecheln und der Kreuzung L031/L 101 (Ventschow). Der DTV wurde mit 879 Kfz/24h und einem Lkw-Anteil von 4,8 % tags sowie 6,2 % nachts ermittelt. Mit den bisherigen Berechnungen wurden 600 Kfz/24h berücksichtigt. Im Zuge der L 101 hat sich die Verkehrsmenge gegenüber dem Prognosehorizont von 1.689 Kfz/24h auf 2.146 Kfz/24h erhöht. Der Lkw-Anteil wurde mit 9,2 % tags sowie 14,8 % nachts ermittelt. Dieser fällt gegenüber der Prognose geringer aus. Trotz der Steigerung der Verkehrsmengen im DTV hat sich der Emissionspegel tags im Zuge der L 101 nur um 0,4 dB(A) erhöht und im Zuge der L 031 um 0,2 dB(A) verringert. Die ist ein Ergebnis der verringerten Lkw-Anteile.

Damit ist kein Erfordernis gegeben, für das Plangebiet einen aktiven Lärmschutz in der Ausführung als Lärmschutzwalls vorzusehen.

Im Rahmen der Überarbeitung werden einzelne Festsetzungen der neuen Situation angepasst, wobei die Begründung der Ursprungssatzung zugrunde gelegt wird. Alle Bezugspunkte in der Begründung zur Anlage des Lärmschutzwalls und dessen Bepflanzung werden somit gegenstandslos.

3. Änderungen / Ergänzungen im Einzelnen

Punkt 1 – Rechtsgrundlagen - Neufassung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Punkt 5.1 – Flurstücke / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.Änderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung und umfasst das Gebiet:

Gemeinde/Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke-Nr. 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 389/1, 389/2, 390/4 und 390/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 385/2, 331/114, 388/2, 388/9, 390/2, 330/1 und 368/1

Punkt 6.4 – Verkehrserschließung

Auf die Stickerschließung hinterliegender Grundstücke im Bereich der Wendeanlagen wird verzichtet. Durch den Wegfall der Stichstraßen wird beabsichtigt hier größere Grundstücke zu bilden.

Gegenüber der Ursprungsplanung wird die Planstraße A nunmehr als reine Mischverkehrsfläche ohne separaten Fußweg ausgebildet. Da die Gehwegbreite von 1,25 m breite nicht ausreichend ist wird der Gehweg in die Mischverkehrsfläche integriert. Ein zusätzlicher Gehweg ist somit nicht erforderlich. Die Fahrbahn/Mischverkehrsfläche erhält eine Breite von 5,55 m (gem. RAST 06) – damit ist der Begegnungsfall LKW/Pkw sichergestellt. Da die Müll- und Wertstoffentsorgung über mehrere Tage in der Woche erfolgt, stellt sich der Begegnungsfall LKW/Pkw durchaus des Öfteren ein. Den Verkehrsteilnehmern auf der Mischverkehrsfläche wird der erforderliche Raum für eine sichere Verkehrsteilnahme zur Verfügung gestellt.

Die ursprünglich vorgesehenen drei Wendeanlagen entsprechen in ihrer Größe nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Einsatz drei- und vierachsiger Sammelfahrzeuge des Abfallwirtschaftsbetriebes erfordert eine Neudimensionierung der Wendeanlagen bzw. eine Änderung des Erschließungskonzeptes. Zur Sicherung der Erschließungsfunktion, auch für die Abfallsammelfahrzeuge, wird am Ende der Erschließungsstraße (Planstraße A) eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen.

Zur Klarstellung erfolgt der Hinweis, dass der Begriff Carport mit dem Begriff des überdachten Einstellplatzes gleichzusetzen ist. Carports sind bauliche Anlagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

Punkt 6.5 – Grünflächen im Plangebiet

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen und hier einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Zuordnung der Grünflächen zu den privaten Grundstücken ändert nicht das Prinzip der Ursprungssatzung. Die Umsetzung der Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs bleibt weiter vollständig gewährleistet.

Um den Zweck des Ausgleichs zu entsprechen dürfen in den als Streuobstwiese festgesetzten privaten Grünflächen keine Nebenanlagen errichtet und Wege angelegt werden.

Der Schutzbereich des Erlenbruchs bleibt als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung der Entwicklung als Sukzessionsfläche Planbestandteil.

Die Freihaltung der Flächen von aufkommenden Gehölzen mittels max. 3-schüriger Jahresmahd führt zu einer dauerhaften Verbesserung der Biotopfunktion der Fläche. Die sich einstellende höherwertige Biotopfunktion ist durch folgendes Pflegemanagement zu erreichen:

- Erstmahd nicht vor dem 1. Juli,
- Kein Dünger- und Pestizideinsatz,
- Maximal dreimalige Mahd pro Jahr,
- keine Bodenbearbeitung,

Die Einzäunung der Fläche gegenüber den privaten Grundstücken mit einem Koppelzaun dient der Vermeidung von möglichen Zivilisationsschäden.

An der östlichen Grenze des Plangebietes entlang der L 101 plant die Gemeinde den Ausbau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges mit einer Breite von 2,50 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Punkt 6.6 – Technische Ver- und Entsorgung

Fernmeldeanlagen

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.

Generell ist die Telekom an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Punkt – 7.0 – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planinhalte der 1. Änderung haben keinen Einfluss auf die Bewertung und den Umfang des Eingriffs. Somit gilt weiterhin die Bilanz der Eingriffs- Ausgleichsbewertung mit den festgesetzten Maßnahmen gemäß der Ursprungssatzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die der Errichtung des Lärmschutzwalles zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Bepflanzung des Lärmschutzwalles) entfällt, da der Eingriff nicht mehr stattfindet.

Punkt 7.5 – Kostenschätzung

Die Gemeinde verzichtet auf eine Überarbeitung der Kostenschätzung für Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen sind. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow
im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB**

Punkt 8.0 – Immissionsschutz - Neufassung

Im Ergebnis der aktuellen schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH ergeben sich Änderungen hinsichtlich der im Ursprungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und der damit verbundenen erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen. Die festgestellten Lärmpegelbereiche wurden in den B-Plan übernommen und die daraus resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ... 12.06.2017...

Ausgefertigt am: 26.6.17



.....
Der Bürgermeister

ANLAGE 1 - Begründung zur Ursprungssatzung
ANLAGE 2 - Schalltechnisches Gutachten