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

SATZUNG DER STADT REHNA

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wedendorfer Weg in Brützkow“

gelegen im Südosten der Ortslage Brützkow

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

29.09.2022

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur
Satzung der Stadt Rehna
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Wedendorfer Weg in Brützkow“

Begründung

Inhalt Seite

Teil A - Begründung **2**

1. Einleitung **2**

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren 2

1.2 Lage und Geltungsbereich 2

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung 3

2. Inhalt des Bebauungsplanes **4**

3. Ver- und Entsorgung **5**

4. Umweltbelange **5**

5. Immissionsschutz **5**

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten **6**

7. Durchführungsrelevante Hinweise **6**

Teil A - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Stadt Rehna beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wedendorfer Weg in Brützkow“. Es wird das Ziel verfolgt, die zulässige Bauweise in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 um Einzelhäuser zu Erweitern. Weiterhin werden die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung gerändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

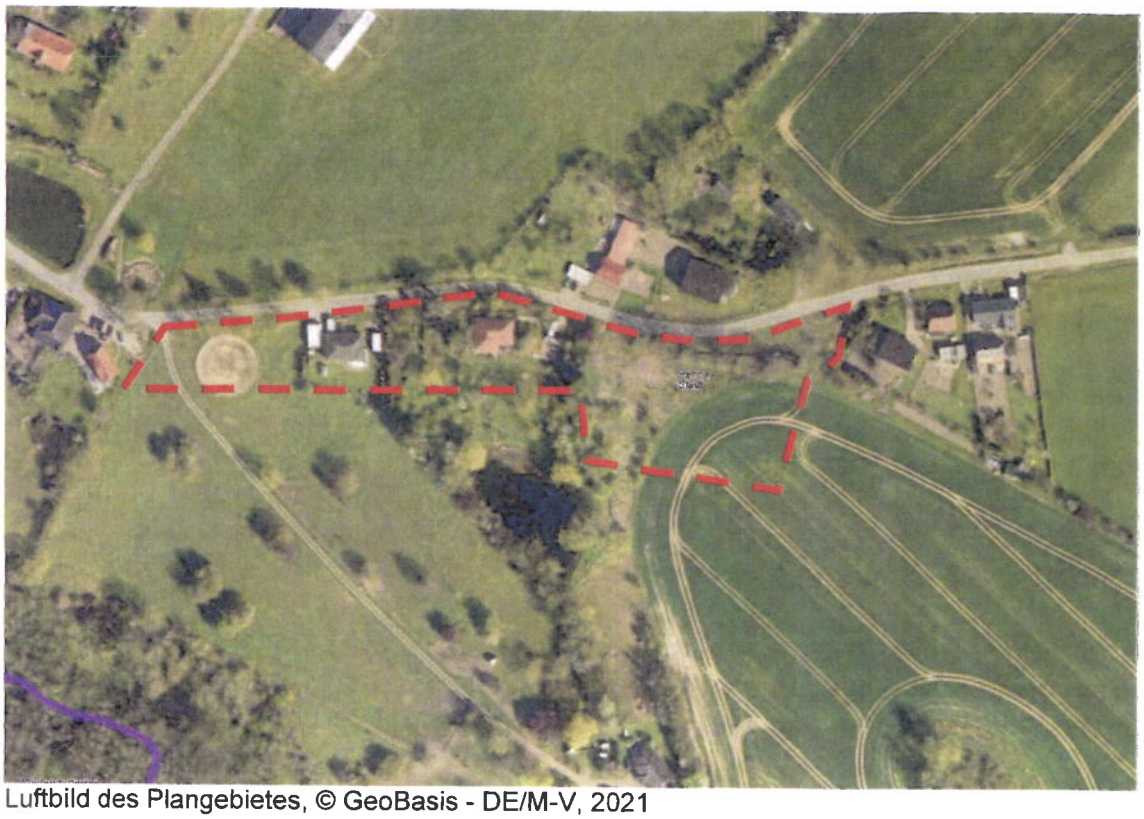
Nachdem die Stadtvertretung den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 am 19.05.2022 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 13.06.2022 und dem 13.07.2022 die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der berührten Behörden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Abwägung kam es zu keinen Änderungen der Planung. Lediglich einige redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen.

- Die Definition des Höhenbezugspunktes wurde angepasst.
- Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde zur besseren Lesbarkeit und Identifikation der Änderungsinhalte neu geordnet.
- Mit der 1. Änderung wird auch weiterhin auf die Fassung der BauNVO der Ursprungsplanung abgestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Brützkow befindet sich ca. 800 m östlich der Stadt Rehna. Die Ortsdurchfahrt der Ortslage Brützkow, die Othenstorfer Chaussee, bindet an die Landesstraße 02 an über die die Stadt Rehna erreicht werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Brützkow. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha und wird begrenzt, im Norden durch den Wedendorfer Weg, im Osten durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland und Heckenstrukturen sowie im Westen durch Wohnbebauung.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2021

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Rehna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rehna als Wohnbaufläche dargestellt. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden lediglich die zulässige Bauweise, die Traufhöhe sowie Dachneigungen verändert. Das der Planung zu Grunde liegende Konzept wird nicht geändert. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Durch das Abstellen auf die BauNVO i. d. F. des Ursprungsplanes sind Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind, in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Die Gemeinde beabsichtigt, auch weiterhin keine Ferienwohnungen in dem Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Fachbereich 3 Bau und Ordnung des Amtes Rehna, Freiheitsplatz 1, 19217 Rehna, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Stadt Rehna erhielt in der Vergangenheit Anfragen, ob nicht auch Einzelhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet des WA 4 errichtet werden könnten. Mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 musste die Stadt dies jedoch verneinen.

In Auseinandersetzung mit den planerischen Zielen der Ursprungsplanung ist die Stadt Rehna zu dem Ergebnis gekommen, zukünftig neben Doppelhäusern auch Einzelhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zuzulassen. Die in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 lassen ausschließlich Einzelhäuser zu. Ziel der Planung war es, Allgemeine Wohngebiete „für Einzel- und Doppelhausbebauung unter Einbeziehung vorhandener Nutzungen“ auszuweisen. Weiterhin heißt es in der Begründung zur Ursprungsplanung lediglich: „Das Baufeld 4 ist für Baugrundstücke mit Doppelhäusern vorgesehen.“

Aufgrund der Ausweisung von Einzelhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und des Gebäudebestandes in der Umgebung des Plangebietes, der nur Einzelhäuser umfasst, kann die Stadt Rehna keine städtebaulichen Gründe ermitteln, die ein Zulassen von Einzelhäusern in dem WA 4 entgegenstünden. Darüber hinaus bleibt die Möglichkeit Doppelhäuser zu errichten, bestehen.

Die max. Traufhöhe beträgt 4 m über der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten Bestandshöhenlage. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Es erfolgt mit der 1. Änderung eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 3,5 m auf 4 m. Die Stadt Rehna möchte damit die eher restriktive Festsetzung der Ursprungsplanung zu Gunsten der Grundstückseigentümer flexibilisieren. Die festgesetzte Traufhöhe der Ursprungsplanung ist auch im Vergleich mit den weiteren bestehenden Bebauungsplänen (Nr. 1 und Nr. 2) in der Ortslage Brützkow, die auf eine Traufhöhe verzichten, als unverhältnismäßige Einschränkung zu betrachten.

Dächer sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Teilwalmdächer mit einer Neigung von 30° bis 50° auszuführen. Mit der 1. Änderung wird die zulässige Dachneigung von 38° bis 50° auf 30° bis 50° erweitert. Auch hier möchte die Stadt Rehna den Grundstückseigentümern zusätzlichen Gestaltungsspielraum geben. Ebenfalls

wird auf die Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 13 verwiesen, die auch eine Dachneigung ab 30° zulassen bzw. keine Regelungen hierzu treffen.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Es ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beachten. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene, bzw. herzustellende, Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung steht der Dorfteich zur Verfügung. Der Dorfteich befindet sich rund 230 m vom Plangebiet entfernt und stellt ein Löschwasserreservoir von über 48 m³ dar. Es kann der Löschwasserbedarf für den Grundschutz garantiert werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

4. Umweltbelange

Durch die minimale Planänderung, welche lediglich die Erweiterung der zulässigen Bauweise von Doppelhäusern auf Einzel- und Doppelhäuser umfasst, werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Umwelt vorbereitet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht erhöht.

5. Immissionsschutz

Mit der 1. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen. Die Stadt Rehna wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Rehna, den 04.11.2022

STADT REHNA 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Der Bürgermeister