

Gemeinde Wöbbelin

3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Theodor-Körner-Straße“ nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung

Stand: 13.11.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	4
3	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4	Bauweise	6
3.5	Hauptfirstrichtung	6
3.6	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	6
3.7	Äußere Gestaltung	6
4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5	Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelung	7
5.1	Grünflächen	7
5.2	Neuanpflanzungen	7
5.3	Eingriffsregelung	8
6	Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
7	Altlasten	9
8	Flächenbilanz	9
9	Kosten	10

Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 7,8 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Dorfsammenhang des Ortsteil Wöbbelin am Westrand des im Zusammenhang bebauten Ortskernes. Es grenzt somit an die freie Landschaft. Ursprünglich war dieser Bereich die Keimzelle des ehemaligen Rundlingdorfes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 schuf die Gemeinde Wöbbelin Ende der 1990er Jahre die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnbebauung mit dem Ziel der Herausarbeitung bzw. Wiederherstellung der Rundlingsstruktur mit seinem dorftypischen Charakter. Es sollten ca. 6 - 8 neue Wohnhäuser entstehen können. Außerdem wurden die Voraussetzungen für die Errichtung einer geriatrischen Einrichtung geschaffen.

Im Jahr 2001 wurden die 1. (vereinfachte) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 rechtskräftig. Dadurch wurde insbesondere die Instandsetzung und die private Nutzung eines stark baufälligen, ursprünglich auf einer Gemeinbedarfsfläche gelegenen Raseneisensteingebäudes ermöglicht.

Die 3. (vereinfachte) Änderung erfasst eine ca. 0,17 ha große Teilfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes bzw. am Ortausgang Richtung Neu Lüblow. Den Aufstellungsbeschluss fasste die Gemeindevertretung am 08.03.2004.

Planungsanlass und Planungsziele

Der Änderungsbereich (Flurstück 208/2) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig als Private Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt. Entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze ist überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Bebauung ist im Änderungsbereich damit ausgeschlossen.

Durch die 3. (vereinfachte) Änderung sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die Ortslage abrundende Wohnbebauung auf dem Flurstück 208/2 geschaffen werden. Ein Teil der private Grünfläche soll aus diesem Grund zu einer Baufläche umgewidmet werden. Dadurch wird ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Bedarfs geleistet. Die zusätzliche Bebauung soll sich in den durch Bebauungsplan Nr. 2 für andere Neubaugrundstücke vorgegebenen Rahmen einfügen. Der künftige Ortsrand soll durch Anpflanzungen gestaltet werden.

Es wird eine vereinfachte Änderung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da durch die 3. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2 „Theodor-Körner-Straße“ nicht berührt werden. Rechtsgrundlage dafür ist § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005.

Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur besseren Beschreibung der einzelnen Teilbereiche sind diese im Bebauungsplan Nr. 2 in fortlaufend nummerierte Quartiere eingeteilt. Die neue Baufläche erhält deshalb in Fortführung dieser Systematik die Bezeichnung Qu. 5/3.

Wie alle Eigenheim - Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird auch das neue Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Auch im Teilgebiet Qu. 5/3 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gewerbebetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch derartige Nutzungen würde die Rundlingsstruktur massiv gestört werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das neue Baugrundstück wird eine GRZ 0,2 festgesetzt. So kann dem Planungsziel einer aufgelockerten, dorftypischen Bebauung entsprochen werden. Es besteht hinsichtlich der GRZ weiterhin die Möglichkeit nach §19 BauNVO, beispielsweise für Garagen und Stellplätze, die GRZ um maximal 50% zu überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im notwendigen Umfang errichtet werden können.

Die Bebauung soll nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Dadurch wird mit der zulässigen Geschossigkeit der ortstypischen Bebauung und der Lage am Ortsrand entsprochen.

Um einerseits eine unangemessene bauliche Verdichtung im Plangebiet auszuschließen, andererseits aber die evt. Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nicht zu erschweren, wurde im Bebauungsplan Nr. 2 unter Berücksichtigung des Bestandes für die allgemeinen Wohngebiete festgelegt, dass max. sechs Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden können. Auch diese Festsetzung soll für das neue Teilbaugebiet gelten.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind so geschnitten, dass das Baugrundstück gut bebaubar sind.

1.4 Bauweise

Als Bauweise ist im Bebauungsplan Nr. 2 durchweg die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der in der offenen Bauweise entstehenden Baukörper wird faktisch durch die festgesetzten Baufenster begrenzt. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 m nicht überschreiten. So wird eine gewisse Anpassung an die bestehende Bebauung erreicht.

Auch diese Festsetzung wird für das neue Teilbaugebiet übernommen.

1.5 Hauptfirstrichtung

Im Änderungsbereich wird die Hauptfirstrichtung so festgesetzt, dass Gebäude mit der Traufseite zum Ortstand errichtet werden müssen. Damit wird erreicht, dass zur freien Landschaft hin hauptsächlich Dachflächen sichtbar sind.

Bezogen auf die südlich gelegene Verkehrsfläche ergibt sich dadurch eine Giebelständigkeit, wie sie für den Rundling ursprünglich typisch war und wie sie auch südlich vom Änderungsbereich vorhanden ist. Damit wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgeführt.

Durch die Beschränkung der Festsetzung auf die Hauptfirstrichtung wird ermöglicht, dass Nebendächer z. B. von untergeordneten Anbauten eine andere Firstrichtung als das Hauptgebäude erhalten können.

1.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2 zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen werden für das neue Teilbaugebiet übernommen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden somit nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Ausgeschlossen werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen allerdings auf Flächen für Anpflanzungen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden auch nicht unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zugelassen; hier ist mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. So wird die Möglichkeit gegeben, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zur Straße hin einzugrünen.

1.7 Äußere Gestaltung

Es gelten die Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998, die in der 1. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen (Gestaltungssatzung) vom 28.02.2000 und 2. Gestaltungssatzung vom 19.11.2002 von der Gemeinde beschlossen wurden.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Verkehrsflächen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL)

Das anfallende Schmutzwasser der bestehenden Bebauung wird derzeit durch hauseigene Kleinkläranlagen beseitigt. Bis zum Anschluss der Ortslage Wöbbelin an eine überörtliche zentrale Schmutzwasserentsorgung soll auch im neuen Teilbaugebiet die Entsorgung des Schmutzwassers für eine Übergangszeit in ortsüblichen Weise erfolgen.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse lassen die Versickerung des Regenwassers voraussichtlich zu.

Alle erforderlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse werden zu gegebener Zeit beantragt werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie (Versorgungsträger WEMAG), Erdgas und Trinkwasser wird durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen erfolgen.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Landkreises über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen.

Grünflächen, Anpflanzungen und Eingriffsregelung

1.8 Grünflächen

Am West- und Nordrand des Teilbaugebietes Qu. 5/3 verbleibt ein ca. 7 m breiter Streifen, der weiterhin als private Grünfläche „Gartenland“ festgesetzt wird. Dieser Streifen kann damit nicht zur Berechnung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden.

Durch diese private Grünfläche wird am neuen Ortsrand eine bebauungsfreie Übergangszone zur freien Landschaft gesichert. Der nördliche Teil der Grünfläche sichert eine bebauungsfreie Pufferzone zu den laut Bebauungsplan angrenzenden Grün- und Bauflächen.

1.9 Neuanpflanzungen

Die im geltenden Bebauungsplan im Änderungsbereich festgesetzte Pflanzfläche mit der Nummer „3“ wird an den Westrand des Quartiers Qu. 5/3 verlegt und dabei um ca. 30 m² vergrößert. Auf dieser Fläche sind Büsche und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Wie bei allen Grundstücken im Plangebiet gilt auch für das neue Teilbaugebiet, dass Außenwände, die im Erdgeschoss über mehr als 5 m Länge keine Fenster und Türen aufweisen sowie Garagen und Carports mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu

begrünen sind. Auf diese Weise können mit geringem Aufwand ökologisch, klimatisch und gestalterisch positive Auswirkungen erzielt werden.

Je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ist auch im Quartier Qu. 5/3 mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 2 sind seinerzeit durch einen Grünordnungsplan ermittelt und bewertet worden. Nach den Ergebnissen der rechnerischen Überprüfung des Grünordnungsplanes durch eine Kompensationsberechnung konnte eine Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt im Plangebiet selbst erreicht werden. Die Berechnung ergab einen Kompensationsüberschuss von 292 Wertpunkten. Die Bilanzierung orientierte sich seinerzeit an der Sächsischen Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO) vom 30.03.1995. Dabei wurde der Zustand des Plangebietes vor dem Beginn des Eingriffs mit dem geplanten Endzustand verglichen.

Die 3. (vereinfachte) Änderung bereitet zusätzliche und damit ausgleichspflichtige Eingriffe vor. Bisher als Grünflächen ausgewiesene Grundstücksteile werden zur Baufläche umgewidmet und können somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise bebaut bzw. versiegelt werden. Auch die nicht bebauten Teile der neuen Baufläche sind aufgrund der geänderten Nutzung aus Sicht von Natur und Landschaft anders zu bewerten. Andererseits wird die Pflanzfläche 3 um knapp 30 m² vergrößert.

Eine Überprüfung der Bilanzierung unter Berücksichtigung der 3. (vereinfachten) Änderung hat ergeben, dass sich der rechnerische Kompensationsüberschuss auf 249 Punkte reduziert. Damit kann die Gemeinde Wöbbelin davon ausgehen, dass auch die mit der Bebauungsplanänderung vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft noch vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist ein Bebauungsplan einer Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP) zu unterziehen, durch den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 100.000 m² ermöglicht wird. Bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 100.000 m² ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, ob eine UVP erforderlich ist.

Eine UVP ist bei einem solchen Bebauungsplan dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: die Gemeinde) aufgrund überschlüssiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Grundflächen im bisherigen Außenbereich bzw. nicht in einem den Schwellenwerten entsprechenden Umfang ermöglicht werden, ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem UVP-Gesetz nicht erforderlich.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. BauGB wird abgesehen.

Altlasten

Anhaltspunkte für eine Belastung der überplanten Flächen mit Altlasten irgendwelcher Art sind der Gemeinde Wöbbelin nicht bekannt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes jedoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen sind dann mit den zuständigen Behörden im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub sollte in solch einem Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag sowie Austrägen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitgestellt werden. Die fachgerechte Entsorgung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die prozentualen bzw. die absoluten Anteile in m² der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächenarten wieder:

Flächenart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	994 m ²	59,2%
Private Grünfläche	684 m ²	40,8%
<i>davon: Fläche für Anpflanzungen</i>	<i>409 m²</i>	<i>24,4%</i>
Insgesamt	1.678 m ²	100,0%

Stand: 16.09.2004

Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde aus der Umsetzung der 3. (vereinfachten) Änderung nicht.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am*23.11.2006*..... gebilligt.

Wöbbelin, den*01.02.2007*.....

C. Schneider

.....
Bürgermeisterin

