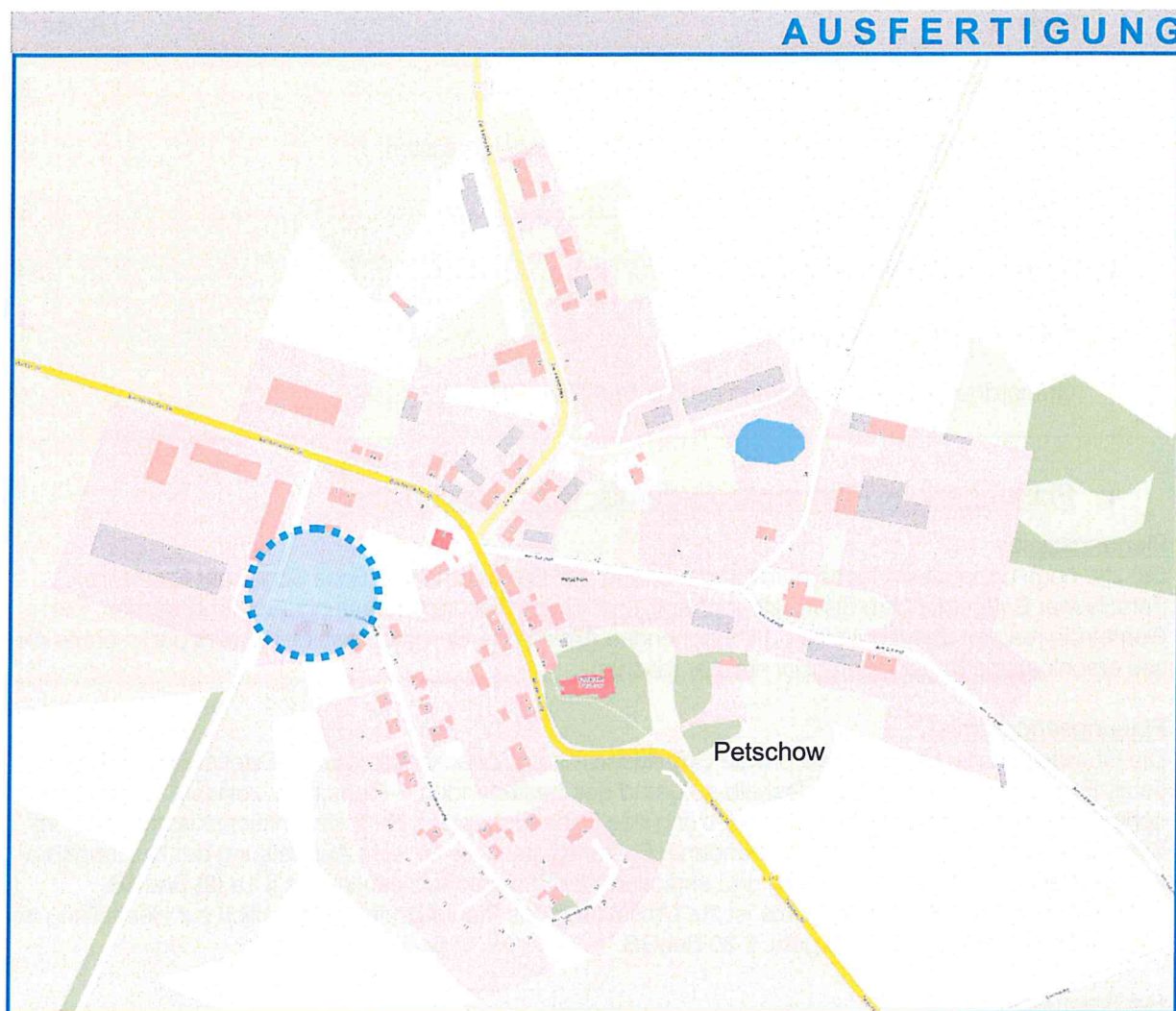




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

3. Änderung des B-Plans Nr. 2 der ehem. Gemeinde Lieblingshof

für das Gebiet „Am Südwesthang“ in der Ortslage Petschow,
betreffend das Grundstück nördlich der Straße „Am Südwesthang“/Ecke Schlaager Straße

Dummerstorf, 19.02.2015



Wiechmann, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 27.01.2015

ausgefertigt am: 28.01.2015

Inhalt	Seite
1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen/Altlasten	3
3. Grundzüge der Planung	3
4. Bauliche und sonstige Nutzung	4
5. Erschließung des Plangebietes	4
6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB	4

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die zzt. noch unbebaute Fläche nördlich der Straße ‚Am Südwesthang‘ / Ecke Schlaager Straße im Petschower Baugebiet „Am Südwesthang“ soll einer Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Die Gemeinde reagiert damit auf einen dahingehenden Antrag des Grundstückseigentümers und möchte dieses erschlossene Baulandpotenzial nutzbar machen.

Planungserfordernis:

Die Grundstücksfläche ist zzt. als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ festgesetzt. Eine bauliche Nutzung ist deshalb aufgrund des bestehenden B-Plans nicht zulässig. Die zugelassene Bodennutzung hat sich nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 als funktionslos erwiesen. Im Sinne einer vorrangigen Nutzung vorhandener Baulandpotenziale ist eine Ausweisung der Nutzungsbrache als Baugrundstück zweckmäßig und entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Eine Änderung des Bebauungsplans ist zur Umsetzung des Planungsziels erforderlich zur Herstellung der notwendigen Rechtsgrundlage gem. § 30 BauGB.

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Plangebiet (Änderungsbereich) ist 3-seitig von bebauten Grundstücken umgeben und grenzt nord-ostseitig an Siedlungsgrünflächen; die Planänderung ist deshalb der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen und wird im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf eine Umweltprüfung und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TöB vorgenommen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP MM/R) festgesetzt.

Die Umwandlung der funktionslosen privaten Grünfläche in ein Baugrundstück entspricht als Nachverdichtungsmaßnahme dem Grundsatz gem. Pkt. 4.1 (3) LEP, wonach der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklungen einzuräumen ist.

Sonstige Fachplanungen:

Das Plangebiet wird vom Bodenordnungsverfahren „Lieblingshof“ berührt. Das Verfahren wurde von der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH geführt und wurde mit der Flurneuordnungskarte vorläufig abgeschlossen. Danach geht das Flst. 22/4 (Petschow Flur 3) unter; das Surrogat hat im neuen Bestand die Nr. 106 (Petschow Flur 6) mit einer Fläche von 1897 m². Eine rechtskräftige Übernahme in das Liegenschaftskataster ist wegen noch laufender Widerspruchsverfahren nicht erfolgt. Im Änderungsplan wird deshalb das bisherige (zzt. noch rechtskräftige) Liegenschaftskataster als auch der Neuordnungsplan als Plangrundlage dargestellt.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „Wolfsberger Seewiesen“; nach § 2 (2) der Schutzgebietsverordnung sind Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen jedoch von den Schutzvorschriften ausgenommen. Das LSG ist insoweit für das Änderungsverfahren unbeachtlich. Darüber hinaus werden keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete des Naturschutzrechts von der Planänderung berührt. Das Naturschutzgebiet „Kösterbeck“ ist > 2.500 m entfernt und das FFH-Gebiet Nr. DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt in einer Entfernung von > 1.800 m zur Ortslage Petschow. Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf die vg. Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Oberflächenwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches „Warnow-Rostock“. Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG anzuzeigen

2. Geltungsbereich, Bestand

Geltungsbereich / Bestand:

Der Änderungsbereich ist zzt. als Nutzungsbrache anzusprechen. Die Fläche weist eine stark zerfahrene Grasnarbe auf und ist zzt. als Geräte-Abstellfläche genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume. Zu den beiden nördlich benachbarten Wohngrundstücken ist der Änderungsbereich durch eine Hecke – z.T. mit Überhältern – abgegrenzt. Auf dem östlichen Nachbargrundstück befindet sich eine Heckenpflanzung und ein öffentlicher Fußweg. Im Süden liegt die Gemeindestraße „Am Südwesthang“ an; sie ist mit einer ca. 5 m breiten Asphalt-Fahrbahn und südseitig mit einem ca. 1,8 m breiten Gehweg ausgebaut. Im Westen grenzt die Gemeindestraße nach Schlaage mit einer niedrig wachsenden Heckenpflanzung im Randbereich an den Änderungsbereich an.

Die Änderungsfläche ist allseitig von Bebauungen umgeben. Westlich befindet sich der Betriebshof der Landwirtschafts GmbH Petschow im Süden befinden sich Einfamilienhäuser die auf der Grundlage des B-Plans „Am Südwesthang“ neu errichtet wurden. Nordöstlich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Weiter nördlich und östlich des Änderungsbereichs befindet sich ebenfalls Wohnbebauungen der Ortslage Petschow.

Die festgesetzte Abgrenzung des Plangeltungsbereichs bleibt von der Planänderung unberührt. Die Änderungssatzung beschränkt sich in der Planzeichnung (Teil A) auf das Flurstück 106 (gemäß Flurneuordnungsplan) und auf die Ergänzung der Textfestsetzungen (Teil B) Nr. 8 und 19.

3. Grundzüge der Planung

Die planerischen Grundzüge des B-Plans bleiben von der 3. Änderung unberührt. Die mit der 3. Änderung des B-Plans verfolgte Überplanung des Flurstücks 106 (gemäß Flurneuordnungsplan) als allgemeines Wohngebiet entspricht dem in den ursprünglichen Planungszielen verankerten Grundzug, einer Wohnbaunachfrage gerecht zu werden. Die bisher hier festgesetzte private Grünfläche nahm ausweislich der Planbegründung vom 01.11.95 nicht an der tragenden Grundkonzeption der Planung teil. Sie diente jedoch dem naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich; diese ursprünglich konzipierte Funktion ist wertgleich zu ersetzen.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Art der Nutzung:

An Stelle der bisher zugelassenen Nutzung des Flurstücks 106 (gemäß Flurneuordnungsplan) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensive Wiese wird die Grundstücksfläche nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA/14 festgesetzt. Damit werden hier die in der (fortgeltenden) Textfestsetzung Teil B Nr. 1 geregelten Nutzungsarten zulässig.

Ein bisher als Verkehrsfläche festgesetzter, ca. 62 m² großer Grundstücksteil bleibt von der Planänderung unberührt; die Verkehrsflächenfestsetzung des Ursprungsplans gilt fort.

Die Festsetzung des zulässigen Maßes der Nutzung für das Baugebiet WA/14 orientiert sich explizit an den Maßfestsetzungen für die neu bebauten Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Straße ‚Am Südwesthang‘ – ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,3. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird dabei verzichtet; sie ist bei einem zulässigen Vollgeschoss inhaltsleer, wenn eine Anrechnung von Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen so wie im vorliegenden Plan nicht festgesetzt ist.

Für die Grundstücksbebauung wird die offene Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt (§ 22 BauNVO). Als örtliche Bauvorschrift nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V wird die zulässigen Firstrichtung von Gebäuden auf die Orientierungen senkrecht oder parallel zur Straße ‚Am Südwesthang‘ beschränkt. Damit wird der Ordnungsgedanke des Ursprungsplans auch bei der Gebäudeausrichtung für das neue Baugrundstück bruchlos weitergeführt.

5. Erschließung des Plangebietes

Verkehr

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung. Der Ausbauzustand beider angrenzenden Gemeindestraßen ist für die Grundstücksanbindung ausreichend. Die Grundstücksecke Schlaager Straße / Am Südwesthang wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt geregelt, um Gefährdungen durch Querverkehre in dem Einmündungsbereich der Straße ‚Am Südwesthang‘ zu vermeiden und um die Heckenanpflanzung auf dem als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteil aus Flst. 106 nicht zu gefährden. Von der Schlaager Straße aus verbleibt ein ausreichender, ca. 8 m breiter Einfahrtbereich; ebenso kann eine Grundstückszufahrt im übrigen Verlauf der Straße am Südwesthang (mit Zustimmung der Gemeinde als Straßenbaulastträgerin) angelegt werden.

Technische Infrastruktur

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur. Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist über die bestehende Trinkwasserleitung und eine Schmutzwasser-Freigefälleleitung sowie eine Niederspannungs-Versorgungskabel im öffentlichen Raum der Straße ‚Am Südwesthang‘ gesichert. Die Entsorgung häuslicher Abfälle ist durch Anschluss des Plangebietes an das kommunale Abfallentsorgungssystem des Landkreises gewährleistet. Zum Anschluss des Baugrundstücks WA 14 sind bei der Eurawasser Nord GmbH die entsprechenden Anträge auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasseranlage einzureichen.

Im Planbereich gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz; das in der Straße Am Südwesthang bestehende Regenwassernetz dient nur zur Straßenentwässerung. Das anfallende Regenwasser ist nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ggf. sind geeignete technische Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrunds erforderlich. Ein öffentliches Regenwassernetz wird in dem Plangebiet nicht betrieben.

Auf die Lage des Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone III wird hingewiesen (sh. Pkt. 1).

6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Das Grün- und Freiflächenkonzept des B-Plans wird von der 3. Änderung des B-Plans nicht berührt. Weder die bisherige private Grünfläche „Extensivwiese“ noch die hier bisher mit Erhaltungsgebot festgesetzten 3 Bäume waren nach den Darlegungen in Pkt. G der Planbegründung zum Ursprungsplan Bestandteil dieses Konzeptes.

Mit der Überplanung des Flurstücks 106 (gemäß Flurneuordnungsplan) sind jedoch die nach dem Ursprungsplan hier beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen wertgleich zu ersetzen. Die Intensivierung des

zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffs aufgrund der Überplanung als Wohnbaufläche gilt hingegen gem. § 13a (2) BauGB ausgeglichen; ein zusätzliches Ausgleichserfordernis entsteht dadurch nicht. Zur Ermittlung des Umfanges entfallender Ausgleichsmaßnahmen wird der Biotopwert der betroffenen Ausgleichsfestsetzungen des Ursprungsplans nach den Ansätzen der Bilanzierung zum Ursprungsplan ermittelt:

Biotoptyp	Wertpunkte / m ²	Flächenanteil	Biotopwert
Biotopwertverlust:			
02.400 Heckenpflanzung (Grundstückszufahrt WA/14, Schlaager Straße)	27	- 40 m ²	-1.080
09.130 extensive Wiese (privat) (Überplanung als WA 14)	15	- 1.590 m ²	-23.850
Biotopwertersatz:			0
11.221 Ziergarten artenarm (unverbaubare Flächen aus WA/14; (1- GRZ 0,45)	14	+ 875 m ²	12.243
Biotopwertdifferenz:			-12.687

Die 3. Änderung des B-Plans bewirkt im Zusammenhang mit der Überplanung des Flst. 106 eine Reduzierung des Biotopwertes der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen um 12.687 Wertpunkte. Dies entspricht nach den verwendeten Bilanzierungsansätzen einer Anpflanzung von 470 m² Hecken-/Gebüschflächen oder der Anlage von 409 m² Extensivgrünland auf bisheriger Intensivackerfläche.

Eine entsprechende Ersatzmaßnahme wird auf Flächen außerhalb des Planbereichs vorgesehen. Dazu stellte der von der 3. Planänderung begünstigte Grundstückseigentümer eine 409 m² große Fläche aus dem Flst 88, Fl. 5, Gmk. Petschow (Angaben gem. Zuteilungsplan im BOV) zur Gestaltung eines Gewässerentwicklungstreifens bereit (Extensivierung landwirtschaftlicher Intensivgrünlandflächen). Die Fläche ist Bestandteil des Projektes „Ökol. Sanierung der Kösterbek“ im Rahmen des BOV Lieblingshof (Genehmigung durch das Land M-V, Az. VI 340d/5433.3/ B51-035). Der Gewässerentwicklungstreifen wird mit folgenden Zielen ausgewiesen: Reduzierung von Nährstoffeinträgen, Migrationskorridor, Raum für eigendynamische Gewässerentwicklung. Der begünstigte Grundstückseigentümer hat bzgl. der Extensivierungsfläche eine Gestattungsvereinbarung mit der Landgesellschaft M-V geschlossen und einer beschränkt pers. Dienstbarkeit an möglichst rangerster Stelle mit folgendem Inhalt zugestimmt:

- Einräumung des Rechts zur Ausweisung eines Gewässerrandstreifens zugunsten des Landes M-V; das Flst darf dabei unter Hinnahme der eigendyn. Gewässerentwicklung der Kösterbek landwirtsch. ausschließlich als extens. Dauergrünland genutzt werden
- Verpflichtung des Eigentümers, alle Maßnahmen zu unterlassen, die zur Einschränkung der Funktion als Gewässerentwicklungstreifen führen (Veränderungen des Bodenreliefs, Umbruch der Grünlandnarbe, Ausbringung von Dünger und PSM)
- Berechtigung des Landes M-V, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen.

Die Vereinbarung wurde am 05.11.2014 vom StALU MM als Flurbereinigungsbehörde angenommen.