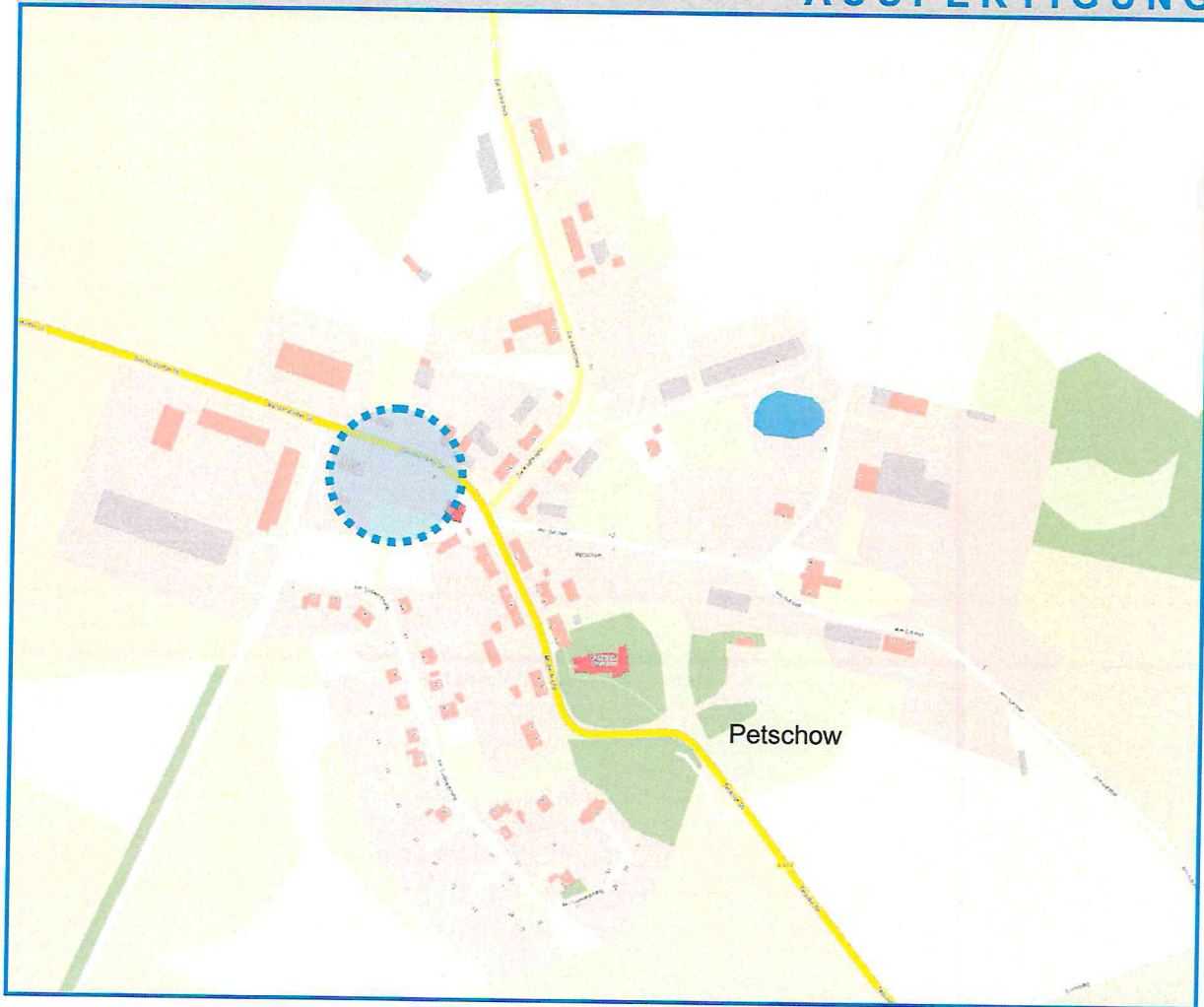




Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

Begründung

zur

4. Änderung des B-Plans Nr. 2
der ehem. Gemeinde Lieblingshof
für das Gebiet „Am Südwesthang“ in der Ortslage Petschow,
betreffend das Grundstück Bandelstorfer Straße 7

Dummerstorf, 30.09.2016

i.V. Schöni

Wiechmann, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:

27.09.2016

ausgefertigt am: 30.09.2016

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

1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Auf dem Grundstück Bandelstorfer Str. 7 im Petschower Baugebiet „Am Südwesthang“ soll eine Bebauung ermöglicht werden. Dazu ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) erforderlich.

Planungserfordernis:

Unter Berücksichtigung notwendiger Abstandsflächen ist eine selbständige Grundstücksnutzung derzeit nicht bzw. nur mit einem 5 bis 7 m breiten Gebäude möglich; ca. 80% des Grundstücks sind wegen der Berücksichtigung von Leitungstrassen als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Nachdem eine Trinkwasserleitung auf dem Grundstück umverlegt wurde, kann die Beschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks auf das erforderliche Maß reduziert werden.

Eine vorangegangene Anfrage des Grundstückseigentümers, ob eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze möglich sei, wurde durch den Landkreis Rostock abschlägig beschieden. Die angestrebte Verbesserung der Bebaubarkeit des Grundstücks erfordert deshalb eine Änderung des B-Plans zur Anpassung der Baugrenze.

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. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) 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) befindet sich in integrierter Siedlungslage; 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:

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind deshalb nicht berührt (vgl. § 1(4) BauGB).

Sonstige Fachplanungen:

Das Plangebiet wird vom Bodenordnungsverfahren „Lieblingshof“ berührt. Das Verfahren wurde von der Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH geführt und wurde mit der Flurneuordnungskarte vorläufig abgeschlossen. Danach geht das Flst. 21/9 (Petschow Flur 3) unter; das Surrogat hat im neuen Bestand die Nr. 109 (Petschow Flur 6). 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 ist unbebaut und z.T. als als Abstellfläche genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich eine künstlich angelegte Grasnarbe; weiterer Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die festgesetzte Abgrenzung des Plangeltungsbereichs bleibt von der Planänderung unberührt. Die Änderungssatzung beschränkt sich auf das Flurstück 109 (gemäß Flurneuordnungsplan).

3. Grundzüge der Planung

Die planerischen Grundzüge des B-Plans bleiben von der 4. Änderung unberührt. Die bisherige Festsetzung der Baugrenze war hier durch bestehende Leitungsrechte begründet und nahm nicht an der tragenden Grundkonzeption der Planung teil.

4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird von der Satzungsänderung nicht berührt: Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt im Wesentlichen unverändert: GRZ 0,5, TH 4,50 m über Straße. Jedoch wird – abweichend vom Umgebungsbereich (fortgeltend: 1 Vollgeschoss) – für das von der Planänderung berührte Flurstück 21/9 eine max. 2-geschossige Bebauung zugelassen. Die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe entspricht den Bebauungsabsichten des Grundstückseigentümers (Bauantragsunterlagen v. 18.07.2016). Sie hat keine grundsätzlichen nachbarrechtlichen oder gestalterischen Auswirkungen, weil die zulässige Traufhöhe mit 4,5 m unverändert bleibt und insoweit nur die Intensität der Ausbaumöglichkeiten im Dachraum berührt ist. Von einer Anpassung der zulässigen Geschosshöhe für die beiden sonstigen Grundstücke des Baugebietes (Flst. 21/8, 21/11) wurde abgesehen, weil die Bebauung hier abgeschlossen ist und nachteilige Auswirkungen einer veränderten Geschosshöhe z.B. auf Beitragslasten nach KAG für die von der Planänderung nicht berührten Grundstücke ausgeschlossen werden sollten.

Die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise gilt fort und ist weiterhin zu beachten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf ca. 370 m² erweitert (ca. 48% der Grundstücksfläche). Dies ist möglich, nachdem eine das Grundstück bisher mittig in Nord-Süd-Richtung querende Trinkwasserleitung (DN 200) an die östliche Grundstücksgrenze verlegt wurde. Als Baubeschränkungen sind weiterhin ein Leitungsrecht entlang der Bandelstorfer Straße und die Mindestmaße für Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V zu beachten.

Hinweis: Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Vor Tiefbauarbeiten / Baumaßnahmen wird deshalb eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. Erschließung des Plangebietes

Das Flurstück 109 (gemäß Flurneuordnungsplan) ist verkehrliche und stadttechnisch erschlossen. Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschließung.

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

Das Grün- und Freiflächenkonzept des B-Plans sowie das Ausgleichskonzept gem. § 1a (3) BauGB werden von der 4. Änderung des B-Plans nicht berührt.