

**Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Stadt
Hagenow über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Viez
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

- Landkreis Ludwigslust -

Stand: Februar 2008

Inhalt:

Begründung

1. Anlass der 1. Änderung
2. Änderungs- und Ergänzungsflächen
3. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Planzeichnung

1. Anlass der 1. Änderung

Die seit dem 01.02.1996 rechtskräftige Innenbereichssatzung für den Ortsteil Viez, die als Festlegungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG aufgestellt wurde, soll geändert werden. Der Beschluss hierzu wurde auf der Stadtvertreterversammlung vom 10.05.2007 gefasst.

Anlass ist, die Abgrenzung in einigen Teilbereichen den tatsächlichen Gegebenheiten und den zukünftigen Entwicklungen anzupassen. Weiterhin sollen Außenbereichsflächen einbezogen werden, die den Ortsteil städtebaulich sinnvoll abrunden. Im Zusammenhang mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommenen Grundstücksbereiche dem Innenbereich zugeordnet werden. Durch die aktuelle Flurkarte und das Luftbild ist die Abgrenzung des Innenbereiches unter Berücksichtigung des aktuellen Gebäudebestandes eindeutig möglich, so dass entsprechende Anpassungen erfolgen.

Die Rechtsgrundlage für die 1. Änderung bildet das BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung.

Die bebaute Ortslage Viez ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit den dazugehörigen Verkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Abgrenzungen des geänderten Innenbereiches, der sich aus der Änderung dieser Satzung ergibt, werden in die nächste Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Es erfolgte eine Neuzeichnung der Satzung auf Grundlage der aktuellen Flurkarten. Diese wurden gescannt und digital weiterbearbeitet. Der Gebäudebestand wurde durch örtliche Begehung und Luftbildvergleich ergänzt. In der Planzeichnung wurden die Ergänzungs- und Änderungsflächen gekennzeichnet. Im Satzungstext wurden die Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung inhaltlich übernommen; die neu hinzugekommenen Festsetzungen wurden gekennzeichnet.

2. Änderungs- und Ergänzungsflächen

Teilgeltungsbereich 1

1. Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 11, Flur 1

Zur Abrundung der Bebauung entlang des Mühlenweges bis zum Fußweg in Richtung B 321 wird eine Teilfläche des Flurstücks 11 einbezogen. Die Erschließung ist vom Mühlenweg aus möglich. Derzeitig wird die Fläche als Grünland genutzt. Auf dem Grundstück sind entlang der Grundstücksgrenzen Bäume vorhanden, die durch § 26a LNatSchG M-V geschützt sind. Für die neu zu versiegelnden Flächen ist ein Ausgleich auf dem Grundstück vorzunehmen. Gesonderte Festsetzungen dazu sind im Satzungstext unter 3.2 und 3.3 getroffen worden. Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen durch die Einbeziehung dieser Teilfläche nicht.

2. Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 58/3 (alt 58/1), Flur 2

Eine Teilfläche des Flurstücks 58/3 lag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Viez – Am Mühlenkamp“. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde diese Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Eine Teilfläche des Flurstücks 58/3 wird nunmehr dem Innenbereich zugeordnet, so dass die Bebauung am Anger geschlossen werden kann. Dabei werden bei der Abgrenzung die hinteren Grenzen der benachbarten Grundstücke aufgenommen. Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht, da sich diese Wohnbaufläche von der Nutzung her in die umgebende Wohnbebauung einfügt. Zum Graben L 1 (Gewässer 2. Ordnung) ist ein beidseitiger 7 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. Anpassungen der Klarstellung am Viezer Sandweg – östlicher Bereich

Die geänderte östliche Abgrenzung entlang des Viezer Sandweges nimmt die bestehende Wohnbebauung einschließlich der hofseitigen Nebengebäude auf. Mit der Einbeziehung dieser rückwärtigen Grundstücksflächen wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich am östlichen Ortsrand klargestellt.

4. Anpassung der Klarstellung und Ergänzung an der Lindenstraße für Flurstück 31, Flur 1

Die bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 31 der Flur 1 waren in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung nicht vollständig dargestellt worden. Diese Gebäude wurden seitdem wieder eine Nutzung zugeführt, so dass diese als Bestand nunmehr dem Innenbereich zugeordnet werden. Ergänzt wird eine Teilfläche, um die Entwicklung des ansässigen Betriebes zu sichern. Die Einordnung der Vorhaben ist nach § 34 (3a) BauGB zu beurteilen.

Für die neu zu versiegelnden Flächen ist innerhalb des Grundstücks ein Ausgleich vorzunehmen. Gesonderte Festsetzungen dazu sind im Satzungstext unter 3.2 und 3.3 getroffen worden.

Zum Graben L 1 (Gewässer 2. Ordnung) ist ein beidseitiger 7 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Einbeziehung des gesamten Flurstücks 62/1 der Flur 2

Die rückwärtige Grundstücksfläche des Flurstücks 62/1 wird bis zum Sportplatz einbezogen, da sich hier die zu dem Wohngebäude zugehörigen Nebennutzungen/Nebengebäude befinden. Damit wird der Innenbereich bis zum Sportplatz klargestellt.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen durch diese Klarstellung nicht.

6. Einbeziehung einer Teilfläche des Sportplatzes, Teilfläche des Flurstücks 63 der Flur 2

Es wird eine Teilfläche des Sportplatzes gegenüber der vorhandenen Bebauung am Waldweg einbezogen, um hier die Möglichkeit für die Errichtung von sportplatzgebundenen Nutzungen (z.B. Umkleieräume, Sanitäreanlage o.a.) zu schaffen. Der Bau ist zeitlich noch nicht eingeordnet, so dass eine max. 200 m² große zweckgebundene Baufläche zugelassen wurde. Eine entsprechende Festsetzung erfolgte im Satzungstext unter 2.2. Bereits jetzt besteht in diesem Bereich ein Unterstellgebäude.

Derzeitig wird die Fläche als Sportplatzfläche (Schnittrassen) genutzt. Für die neu zu versiegelnden Flächen ist innerhalb der Sportplatzfläche ein Ausgleich vorzunehmen. Gesonderte Festsetzungen dazu sind im Satzungstext unter 3.2 und 3.3 getroffen worden.

Teilgeltungsbereich 2

7. Anpassung der Klarstellung am Häuslereiweg

Die Bebauungsstrukturen am Waldweg und am Häuslereiweg sind gleichzusetzen. Die Abgrenzung des Innenbereiches erfolgt daher am Häuslereiweg wie am Waldweg in einer Tiefe von 40 m. Damit werden die bestehenden rückwärtigen Nebengebäude eindeutig dem Innenbereich zugeordnet. Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht. Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Zum Graben L 3 (Gewässer 2. Ordnung) ist ein beidseitiger 7 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Einbeziehung des gesamten Flurstücks 40 der Flur 2 am Waldweg

Die Flurstücke 41, 42, 43 und 44 am Waldweg sind sehr klein, so dass eine Bebauung mit Nebengebäuden nur eingeschränkt möglich ist. Um diese Flurstücke für eine Wohnnutzung attraktiver zu gestalten (z.Zt. teilweise Leerstand) wird das hintere angrenzende Flurstück 40 in den Innenbereich einbezogen. Durch Flurstücksteilungen wären Zuordnungen zu den vorderen Grundstücken am Waldweg und somit eine Bebauung mit Nebengebäuden möglich.

Die Nebengebäude prägen hofseitig die Grundstücksbereiche entlang des Waldweges und des Häuslereiweges.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Sonstige Änderungen

Die als „private Gärten“ festgesetzte Fläche zwischen der Lindenstraße und dem Viezer Sandweg wird gestrichen. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befinden sich bzw. sind verschiedene Nutzungen möglich, die im Wohngebiet zulässig sind - Nebengebäude, Garagen und Stellplätze, Hausgärten. Eine Abgrenzung der Gartenflächen ist daher nicht sinnvoll. Da sich die Fläche im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung befindet, sind hier Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für die nach § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmen G einbezogene Ergänzungsfläche im Teilgeltungsbereich 1 (Flurstück 33) wird ergänzt, dass auch Einzelhäuser zulässig sind.

3. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Folgende Baudenkmale befinden sich in der Ortslage Viez:

- Häuslereiweg 6 Häuslerei
- Lindenstraße 8 Scheune
- Mühlenweg 2 Wohnhaus
- Lindenstraße Kriegerdenkmal 1914/1918

Baudenkmale dürfen in ihrem Erscheinungsbild oder in ihrer Substanz nicht beträchtlich beeinträchtigt werden.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Auf dem Flurstück 31 der Flur 1 (Lindenstraße Nr. 9) ist der zurückgebaute Altstandort S 174 (LPG – Tankstelle) bekannt. Es können Restkontaminationen auftreten. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Feuerlöschteich, die Wasserentnahme aus der Sude und im Erstbrandbekämpfungsfall aus Hydranten. Es sind 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen.

Zum Graben L 1 (Gewässer 2. Ordnung) zwischen der Lindenstraße und dem Viezer Sandweg ist ein beidseitiger 7 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Satzungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, die zu schützen sind. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn ist eine Information zum aktuellen Verlauf der Anlagen einzuholen.

Hagenow,

.....
Die Bürgermeisterin