

**Satzung der Stadt Hagenow
über die 1. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet**

„Viez – Am Mühlenkamp“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

- Begründung -

Stand: Februar 2008

1. Anlass der 1. vereinfachten Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist seit dem 22.04.1994 rechtskräftig. Eine Aktivierung dieses Standortes für ca. 40 Eigenheime ist vorerst nicht geplant, da im Stadtgebiet selbst noch Eigenheimstandorte zur Verfügung stehen.

Vielmehr verfolgt die Stadt Hagenow das städtebauliche Ziel, die bebauten Ortslagen der Ortsteile Granzin, Hagenow-Heide, Scharbow, Viez und Zapel zu stärken. Dies soll durch Bebauung der vorhandenen Baulücken und Abrundungsflächen erfolgen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt von der Lindenstraße ist eine Vervollständigung der Bebauung um den Anger zeitnah nicht möglich. Dieses soll durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr ermöglicht werden.

Der Bereich der Zufahrt von der Lindenstraße in das B-Plangebiet mit den zwei geplanten Baugrundstücke entfällt und wird als Baulücke in die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung einbezogen. Damit wird eine Bebauung nach § 34 BauGB ermöglicht.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Stadtvertreterversammlung am 10.05.2007 gefasst.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die als Innenbereich festgesetzte Ortslage Viez sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) findet Anwendung, wenn gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die partielle Änderung der Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust des planerischen Grundgedankens für das Plangebiet. Zu betrachten ist dabei der Plan insgesamt. Die Hauptanbindung von der Lindenstraße am Ortseingang bleibt bestehen, ebenso die innere Haupterschließung. Die Grünflächen bleiben bestehen. Der Wegfall der Anbindung über die Planstraße C führt nicht dazu, dass das B-Plangebiet nicht trotzdem abschnittsweise erschlossen und entsprechend der städtebaulichen Zielstellung umgesetzt werden kann. Das Leitbild, dass sich der geplante Eigenheimstandort am Rand der Ortslage entwickeln soll, wird nicht verändert. Die partielle Änderung der Geltungsbereichsgrenze ermöglicht eine städtebauliche Aufwertung des Angerbereiches in der Ortslage.

Durch die partielle Änderung der Geltungsbereichsgrenze entfallen eine Fläche von ca. 5 % aus dem Geltungsbereich sowie 2 von insgesamt 44 Eigenheimstandorte. Unter Berücksichtigung dieser Anteile, handelt es sich um eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches. Durch die geplanten Änderungen werden gemäß § 13 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben sich im Plangebiet (Änderungsbereich) keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder nach Landesrecht erforderlich machen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen – keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben.

Demzufolge konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Änderungen

Die Wohnbauflächen, die Planstraße „C“ und die straßenbegleitende Grünfläche sowie die geplanten Bäume entfallen zwischen dem Flurstück 29 und der Lindenstraße (Teilflächen

aus Flurstücke 58/3 und 58/4 – im rechtskräftigen B-Plan noch als Flurstücke 58/1 und 58/2 bezeichnet), so dass der geänderte Geltungsbereich im Osten entlang der Grenze des Flurstückes 29 endet.

Der im Geltungsbereich verbleibende Abschnitt der Planstraße „C“ ist für die Erschließung der übrigen Baufelder nicht mehr in dieser Form erforderlich. Die Planstraße „C“, der Weg aus der südlichen Grünfläche und das Verkehrsgründreieck werden entsprechend geändert. Da die Planstraße „C“ entfällt, ist der geplante Radweg bis zur Lindenstraße nicht mehr zu realisieren und entfällt somit. Die Verkehrsgrüninsel wird entsprechend angepasst.

Die Baugrenzen zwischen den Baufeldern nördlich und südlich der ehemaligen Straße „C“ auf dem Flurstück 29 werden verbunden, so dass ein durchgehendes Baufeld entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze entsteht.

Die Baugrenze zum Gewässer II. Ordnung L 1 wurde in dem Baufeld, das begrenzt wird durch die Grünfläche, die Straße C und dem Graben L 1, so verschoben, dass der Schutzstreifen von 7 m eingehalten wird. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keine baulichen Anlagen zulässig.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen. Durch den Wegfall der Planstraße „C“ im Flurstück 29, bei Einbeziehung in ein Baufeld mit einer Grundflächenzahl von 0,4, wird der Versiegelungsgrad noch geringer. Somit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. Auswirkungen des Plangebiets

Die Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen. Sie fügen sich in die Zielstellungen der baulichen Entwicklung der Ortslage Viez ein. Alternativ wäre bei Aktivierung dieses Eigenheimstandortes eine Erschließung bzw. fußläufige Verbindung von der Lindenstraße über das Flurstück 56 zu prüfen. Dafür würde sich eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

Um Vertrauensschäden und Entschädigungsansprüche auszuschließen, wurden die Aufhebungen und Änderungen den Eigentümern der Flurstücke 58/3, 58/4 und 59/1 zur Kenntnis gegeben. Die Zustimmungen liegen vor.

5. Hinweise

Entsprechend Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist die schmutzwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes von der Lindenstraße, Höhe Gaststätte, möglich. Hier verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung.

Im Plangebiet befinden sich ein 0,4 kV - Kabel und eine 20 kV – Freileitung. Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Abstimmungen zum Schutz bzw. zur Umverlegung der Kabel mit der Stadtwerke Hagenow GmbH vorzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Diese sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Informationen zur Lage der Trassen einzuholen.

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.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist dies beim Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust anzuzeigen.

Der FD 62, Geoinformation, Bodenordnung und Grundstücksbewertung des Landkreises Ludwigslust, ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Hagenow,

.....
Die Bürgermeisterin