

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16
"Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow"
der Stadt Loitz

nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: September 2020

Inhaltsverzeichnis

- 1. Angabe der Rechtsgrundlage**
- 2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**
- 3. Verfahren nach § 13 BauGB**
- 4. Bestehende Bauleitplanungen**
- 5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**
- 6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**
- 7. Einzelheiten der Planung**
- 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**
- 9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**
- 10. Sicherung der Erschließung**
- 11. Sonstige Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- 12. Finanzierung**

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

2. Anwendbarkeit des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

2. 1. Seitens der Stadt Loitz wird angestrebt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow“ auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus. Mit § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zeitlich befristet auch auf den Außenbereich ausgedehnt. In § 13b BauGB heißt es dazu:

" Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 16 auf einer Fläche von nunmehr 1.180 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm (1,0 ha) beträgt. Damit kann neben § 13b BauGB auch § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 5 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

3. Bau eines Freizeitparks mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weniger als 2,0 ha groß ist und die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 1.335 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Stadt Loitz keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitats führen könnten (siehe hierzu jedoch auch Anlage 1 zur Begründung).

3. Verfahren nach § 13 BauGB

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 16 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass
 1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden kann,
 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vorliegenden Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Pkt. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Pkt. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. 2. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auch diese Möglichkeiten der Verfahrenserleichterungen sollen im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" in Anspruch genommen werden.

4. Bestehende Bauleitplanungen

4. 1. Die Stadt Loitz verfügt seit dem 28.02.2012 über einen wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan. Dieser weist im Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 16 eine Wohnbaufläche aus. Die an die Wohnbaufläche westlich angrenzend dargestellte Grünfläche, Zweckbestimmung private Grünfläche _ Hausgärten findet bei heutiger Betrachtung der IST-Nutzung keine Berücksichtigung. Hier ist vielmehr von einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) auszugehen.

Damit ist festzustellen, dass die Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB genügt und damit die Sondervorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, nicht in Anwendung zu bringen ist.

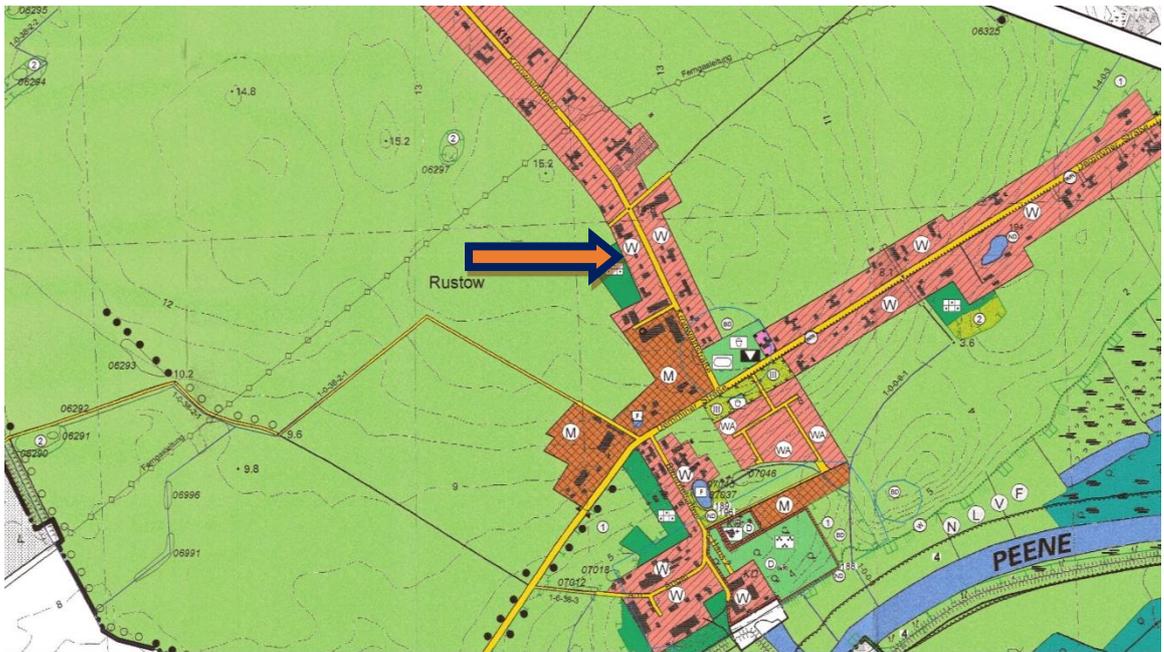


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Loitz (die Karte ist eingenordet)

- 4.2. Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" liegt teilweise im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung der Stadt Loitz für den Bereich der Kronwaldstraße im Ortsteil Rustow, welche am 10.06.1996 rechtsverbindlich geworden ist. Danach ist das Grundstück in einer Tiefe von ca. 30 m nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaubar.

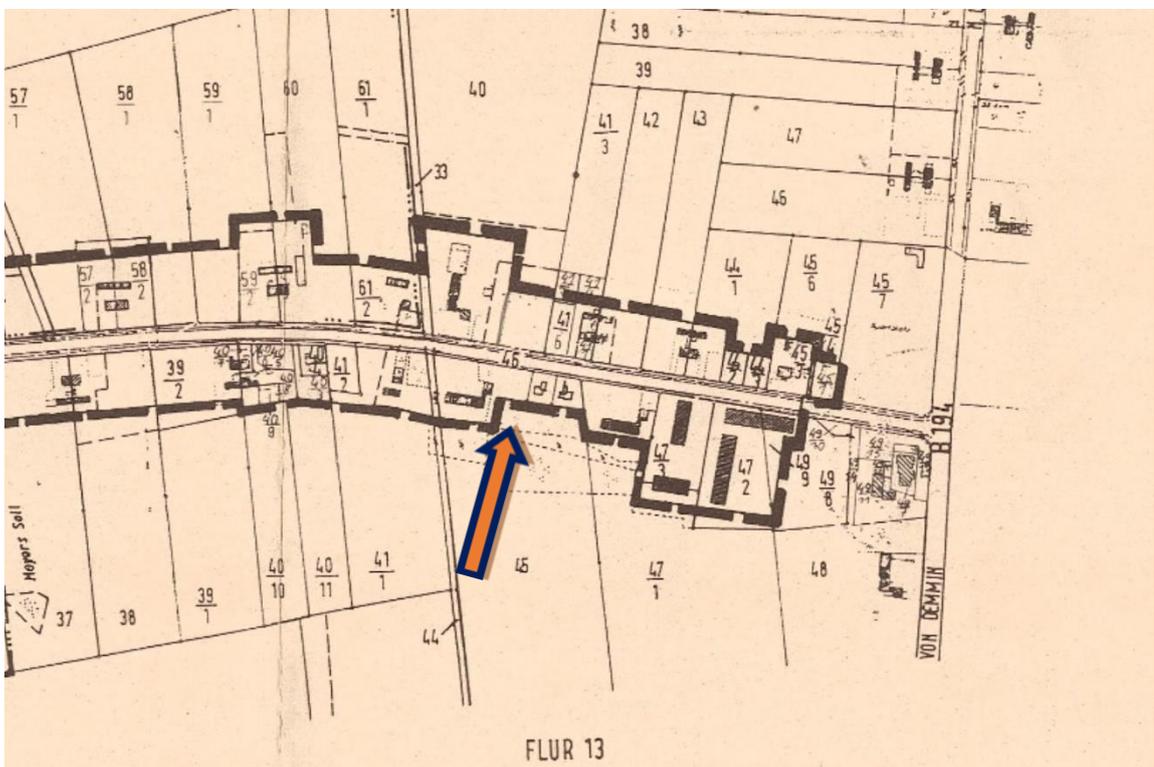


Abb. 2: Ausschnitt aus der Satzung der Stadt Loitz über die Klarstellung des Innenbereiches mit Abrundung und erweiterter Abrundung im Bereich der Kronwaldstraße der Ortslage Rustow (der orange Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes, die Karte ist nicht eingenordet)

5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

5. 1. Die Stadt Loitz beabsichtigt nunmehr im Ortsteil Rustow, im Bereich der Flurstücke 45/3, 45/4, 45/8 (teilweise) und 46 (teilweise) der Flur 13 der Gemarkung Loitz Bebauungsplan Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" der Stadt Loitz aufzustellen.

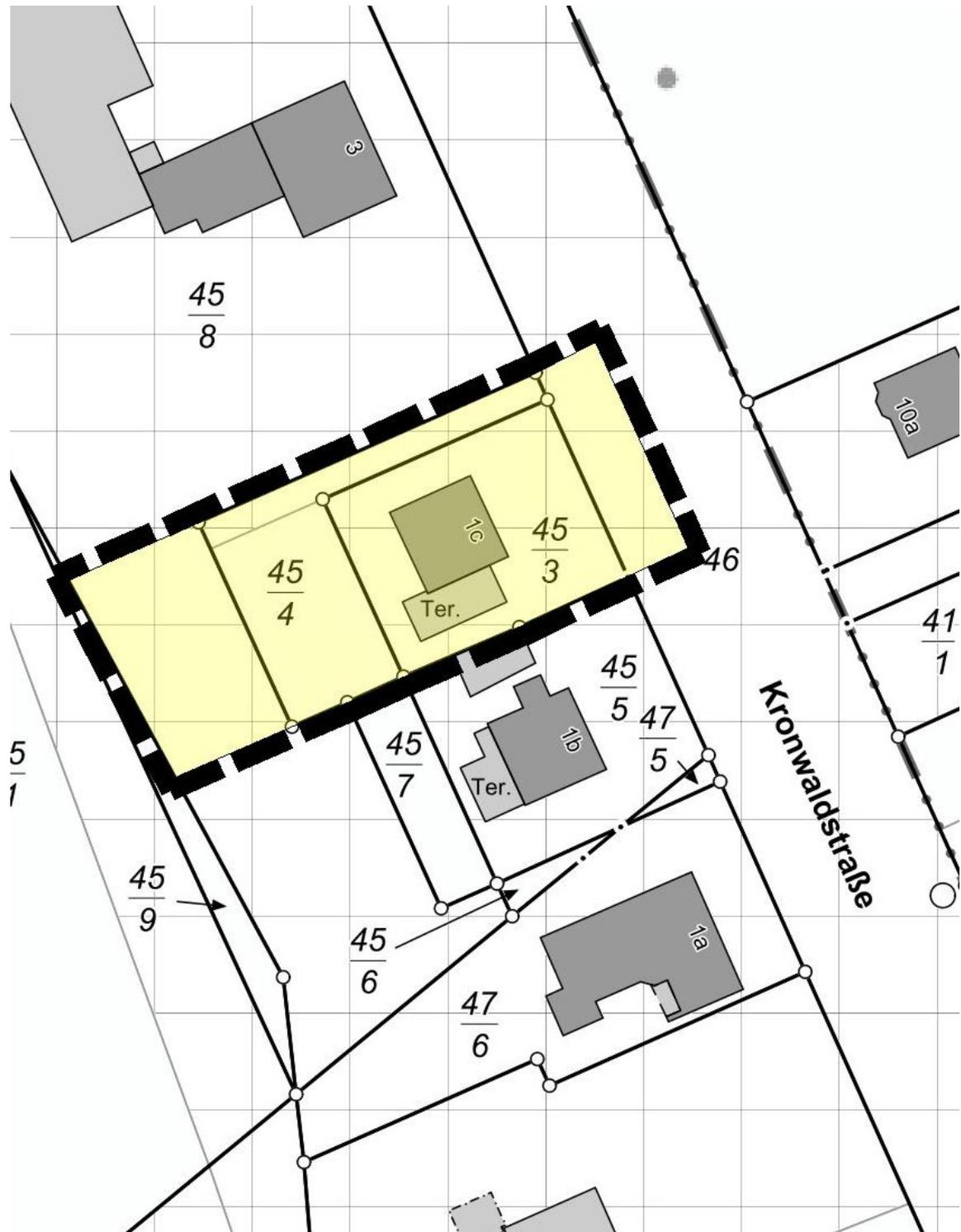


Abb. 3: Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16 auf dem Ausschnitt aus dem Katasterwerk (Quelle: Landkreis Vorpommern)

- 5.2. Somit werden in die Planung der Verkehrsraum der Kronwaldstraße (teilweise), das Bestandsgebäude unter Rustow, Kronwaldstraße 1c und die angrenzenden Freiflächen, einbezogen.

6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

- 6.1. Im Rahmen einer Bauvoranfrage für ein Wohnbauvorhaben sah sich die Stadt Loitz mit dem Umstand konfrontiert, dass die aus dem Jahre 1996 stammende Satzung der Stadt Loitz über die Klarstellung des Innenbereiches mit Abrundung und erweiterter Abrundung entlang der Kronwaldstraße in der Ortslage Rustow im Bereich der Wohnbebauung unter Kronwaldstraße 1c eine Bebauung lediglich in einer Tiefe von ca. 30 m (bezogen auf die Flurstücksgrenze) zulässt und damit die bauliche Nutzbarkeit der in die Tiefe gehenden Flächen erheblich erschwert. Da die außerhalb der Klarstellung liegenden Flächen nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, stehen diese Grundstücksteile prinzipiell nicht für eine bauliche Inanspruchnahme (also auch nicht für eine Bebauung mit weiteren bauakzessorischen Nebenanlagen wie Garage / Carport, sonstigen Nebengebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt durch Menschen, sondern vornehmlich dem Schutz von Tieren und Sachen dienen, aber auch Gartenlauben, Schwimmbecken, Grundstückseinfriedungen) zur Verfügung.
- 6.2. Zudem ist festzustellen, dass die Bebauung in zweiter Reihe ebenfalls nicht ortsüblich ist und somit eine derartige Bebauung die Grenzen des § 34 Abs. 1 BauGB sprengt.
- 6.3. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, die bauliche Nutzbarkeit des Grundstückes unter Kronwaldstraße 1c sowohl für Hauptnutzungen als auch für Nebenanlagen so zu steuern, dass diese Nutzbarkeit im Hinblick auf die tatsächlich in Anspruch zu nehmenden Flächen weitgehend flexibilisiert und an die Tiefe der Umgebungsbebauung angepasst wird. Ziel ist es aber auch, durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an die Umgebungsbebauung zu sichern.

7. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 7.1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" der Stadt Loitz soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
- 7.1.2. Um den Zielsetzungen des § 13b BauGB zur schnellen Schaffung von Baulandkapazitäten auch im Außenbereich zu entsprechen, wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

7.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

7.1.4. Die Stadt Loitz hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist." Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der

gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden.”

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 1.335 qm Gesamtfläche, davon ca. 1.180 qm Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

7.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Stadt Loitz darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 708 qm von 1.180 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Stadt gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich einer Kleinstadt.

7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

7.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

7.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem

Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

7.4.1. Das Plangebiet wird von Osten über die Kronwaldstraße erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

7.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

7.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

7.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Stadt Loitz wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

7.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Stadt Loitz die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

7.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 16 ist durch die Stadt Loitz jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

7.7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Stadt Loitz des Bebauungsplanes Nr. 16 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, wurden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 16 aufgenommen.

8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

8.1. Mit dem B-Plan Nr. 16 "Wohnhaus Kronwaldstraße Rustow" wird eine 1.335 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Stadt Loitz ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

8.2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

8.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 5.086 m²

davon

- | | |
|--------------------------------|----------|
| - Straßenraum (Kronwaldstraße) | 155 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 1.180 qm |

8.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 1.180 qm

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 708 qm |
| - nicht überbaubar | 472 qm |

sind.

9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

9.1. Schutzgebiete

9.1.1. Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

9.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

9.2.1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

9.3. Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

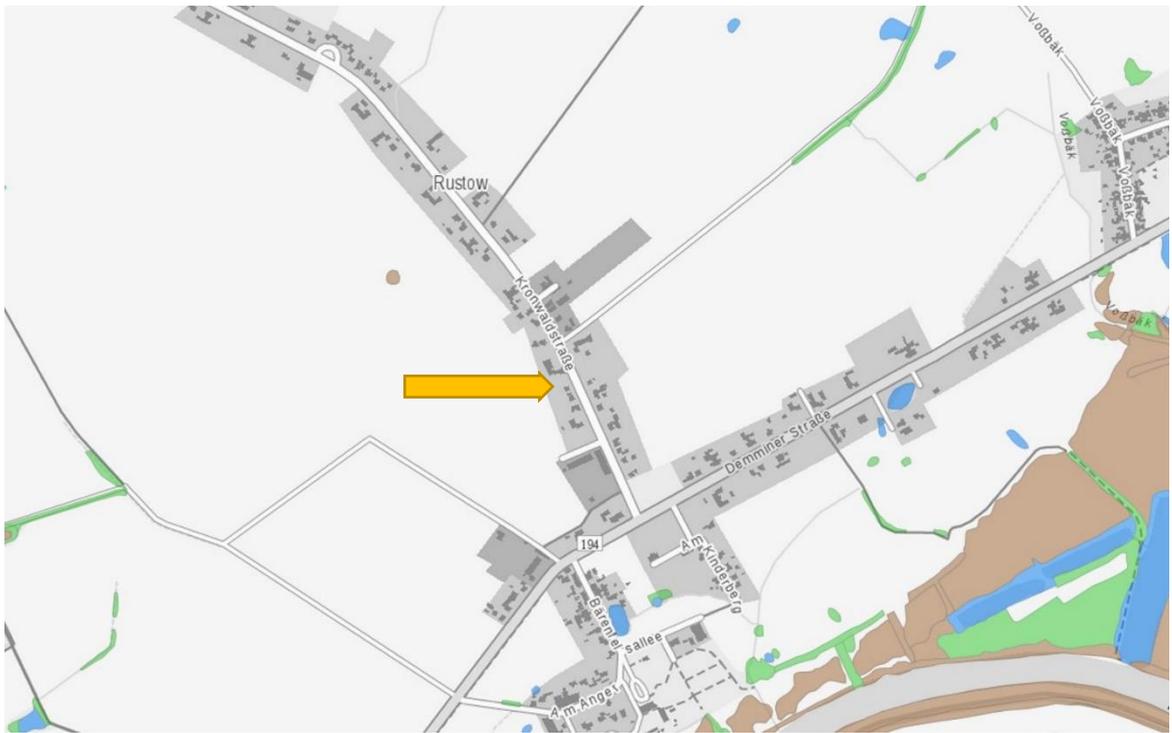


Abb. 4: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes (Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich)

Bild 4 zeigt, dass sich im Plangebiet keine auf Grundlage des § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützte Biotope befinden. Insofern ist eine Betroffenheit nicht zu besorgen.

9.4. Artenschutz...

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet wird, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der bestehenden bauakzessorischen Nutzung wird jedoch eingeschätzt, dass die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht zu besorgen ist.

10. **Sicherung der Erschließung**

10.1. Trinkwasser

Seitens des Versorgungsträgers (Stadtwerke Loitz) wurden zur Planung keine Hinweise formuliert. Damit geht die Stadtvertretung Loitz von einer gesicherten Erschließung aus.

- 10.2. Schmutzwasser
Seitens des Entsorgungsträgers (Stadtwerke Loitz) wurden zur Planung keine Hinweise formuliert. Damit geht die Stadtvertretung Loitz von einer gesicherten Erschließung aus.
- 10.3. Regenwasser
Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen.
- 10.4. Brandschutz
Durch die Stadtwerke Loitz wurde in der Stellungnahme speziell zum Thema Brandschutz mitgeteilt, dass auf die vorhandene Trinkwasserleitung im Umkreis von weniger als 75 m zum Vorhabenstandort ein Hydrant gesetzt wird. Damit ist der Grundschutz gewährleistet.
- 10.5. Elektroenergie
Durch die e.dis AG als örtlichen Netzbetreiber ist darauf hingewiesen worden, dass aufgrund des Anlagenverlaufes eine Baufeldfreimachung eventuell nötig werden könnte. Die Bauherren sollten aus diesem Grunde möglichst frühzeitig Kontakt mit der e.dis AG aufnehmen, um die Konditionen zur Baufeldfreimachung zu klären. Ansonsten geht die Stadtvertretung davon aus, dass eine Versorgung mit Elektroenergie möglich ist. Die Stellungnahme der e.dis AG beinhaltet zudem "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen" sowie "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.
- 10.6. Gasversorgung
Durch die e.dis AG als örtlichen Netzbetreiber ist darauf hingewiesen worden, dass aufgrund des Anlagenverlaufes eine Baufeldfreimachung eventuell nötig werden könnte. Die Bauherren sollten aus diesem Grunde möglichst frühzeitig Kontakt mit der e.dis AG aufnehmen, um die Konditionen zur Baufeldfreimachung zu klären. Ansonsten geht die Stadtvertretung davon aus, dass eine Versorgung mit Gas möglich ist. Die Stellungnahme der e.dis AG beinhaltet zudem "Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH" und "Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.
- 10.7. Telekommunikation
Seitens des Versorgungsträgers (Telekom AG) wurde auf den vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist möglich. Hierzu ist rechtzeitig ein Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen. Die Stellungnahme der Telekom beinhaltet zudem eine "Kabelschutzanweisung" sowie ein "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen". Diese sind Teil der Verfahrensakte und zu beachten.
- 10.8. Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K 97 VG erschlossen. Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Kreisstraße sind als Einzelvorhaben bei der Kreisstraßenmeisterei anzuzeigen und entsprechende Unterlagen einzureichen. Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zum

gegebenen Zeitpunkt eine gesonderte Stellungnahme mit Hinweisen und Auflagen.

Die Zuwegung muss so ausgestaltet werden, dass diese für mittelschwere Löschfahrzeuge nutzbar ist.

11. Sonstige Hinweise, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken formuliert:

11.1. Bodenschutz

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

11.2. Schutz des Wassers

Auflagen der unteren Wasserbehörde:

1. Die Entnahme des Grundwassers im Rahmen einer Grundwasserhaltung bzw. -absenkung ist gemäß §§ 8, 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (VG) anzuzeigen.

2. Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist eine Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers gemäß §§ 8, 9 des WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG erforderlich.

3. Die Schmutzwasserbeseitigung hat über die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.

4. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu beseitigen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen. Wird zur Beseitigung eine Versickerungsanlage (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet, ist gemäß §§ 8, 9 des WHG ein Antrag auf eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen.

5. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.

Hinweise der unteren Wasserbehörde:

1. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1; § 3 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 1 Satz 2 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG).
2. Das B-Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten oder Vorrangs- bzw. Vorbehaltsflächen zur Trinkwassersicherung.
3. Das Satzungsgebiet ist über eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation erschlossen.
4. Für das Plangebiet steht zur Niederschlagsableitung keine Vorflut oder öffentliche Niederschlagswasserkanalisation zur Verfügung.

11.3. Bau- und Bodendenkmalpflege

Durch die untere Denkmalschutzbehörde wird darauf verwiesen, dass die kommunale Planung keine Bau- und Bodendenkmale berührt. Trotzdem wurden in der Satzung des B-Planes Nr. 16 Hinweise zum Verhalten bei auftretenden Bodenfunden verankert. Diese sind zu beachten.

11.4. Straßenverkehr

Durch das Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird darauf verwiesen, dass sicherzustellen ist, dass eine Bebauung, Bepflanzung, Parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer bewirken.

11.5. Bauordnung

Durch das Sachgebiet Bauordnung des Landkreises Vorpommern-Greifswald wird auf die Notwendigkeit der Einhaltung und Beachtung der Landesbauordnung M-V, insbesondere der §§ 4 (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden) und 6 (Abstandsflächen, Abstände) verwiesen.

11.6. Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken formuliert.

12. Finanzierung

- 12.1. Die Stadt Loitz hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
- 12.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 16 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes der Kronwaldstraße steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.

12.3. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Stadt Loitz im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.

Loitz, September 2020


Bürgermeisterin

