

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/GV10/2017-0570
Gemeinde Hohen Viecheln	Status: öffentlich
Federführend:	Aktenzeichen:
Bauamt	Datum: 30.03.2017
	Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Am See" der Gemeinde Ventschow	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	22.05.2017
Gremium	
Gemeindevertretung Hohen Viecheln	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Hohen Viecheln beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow zuzustimmen. Die Gemeinde Hohen Viecheln hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des B-Planes sollen nun mehr die Voraussetzungen verbessert werden, um die angestrebten Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzen zu können. An den städtebaulichen Zielstellungen und Grundsätzen der Ursprungssatzung wird dabei unverändert festgehalten. Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht vollständig der rechtskräftigen Ursprungssatzung wird dabei unverändert festgehalten.

Anlage/n:

Auszug B-Plan Änderung und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

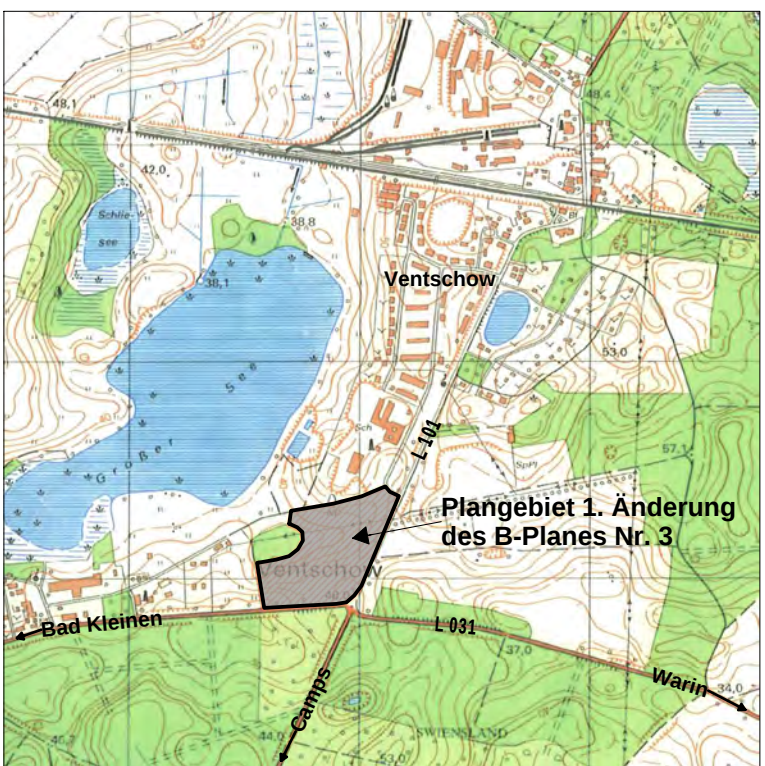
SATZUNG DER GEMEINDE VENTSCHOW

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde : Ventschow
Gemarkung : Ventschow
Flur : 1



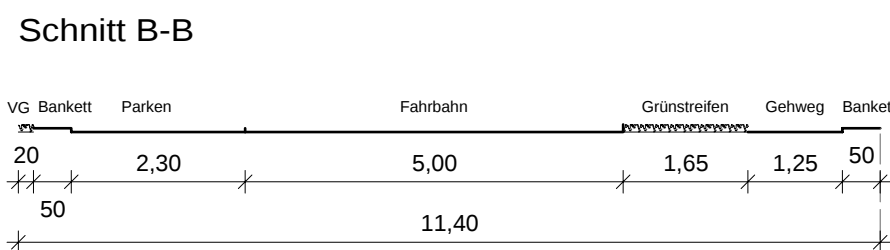
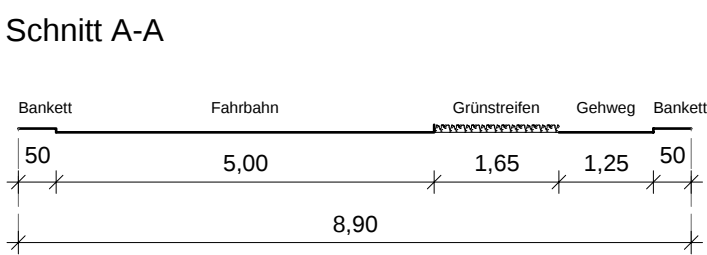
Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Bauweise
WA 1	I	GRZ 0,3
WA 2	I	GRZ 0,3

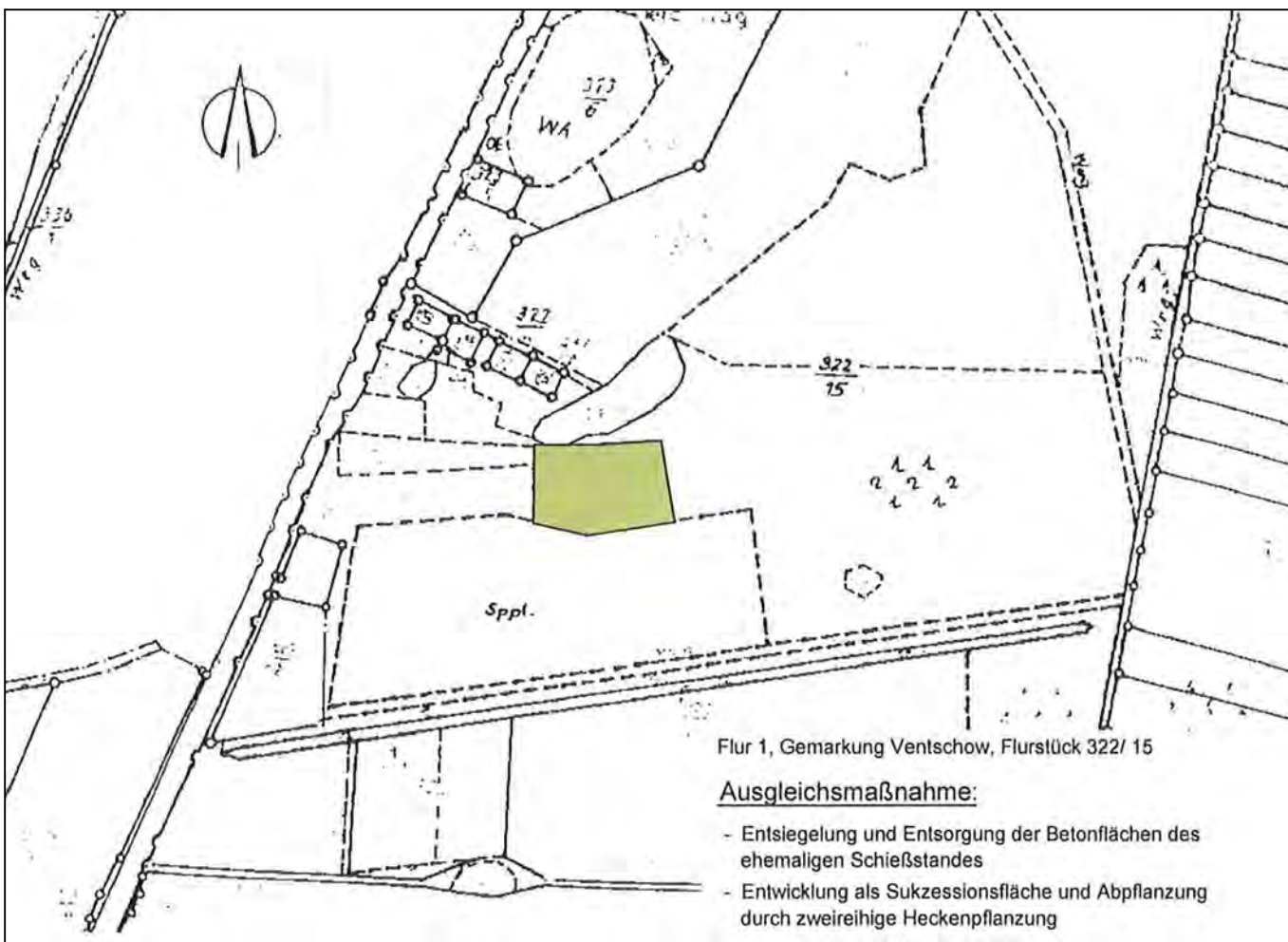


STRASSENQUERSCHNITTE PLANSTRASSE "A" - M 1 : 100



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen	Planzeichenerklärung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB	Sonstige Planzeichen:	
Art der baulichen Nutzung		Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionseinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Maß der baulichen Nutzung		öffentlich		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO	privat		Nachrichtliche Übernahme	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO	2 Nummer der Grünfläche		Stadterhaltung und Denkmalschutz	
Bauweise, Baugrenzen		Spielplatz		Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
o offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO	Streubstwiese		Bodendenkmal	
△ nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	Sukzessionsfläche		II. Darstellung ohne Normcharakter	
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		Flurstücksgrenze	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
□ Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO	Wald		Nummer des Flurstückes	
Verkehrsflächen		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
□ Straßenverkehrsfläche - öffentlich		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Geländehöhepunkt, Höhenbezug NN 76	
□ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich	§ 9 (1) Nr. 16	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB	Böschung	
V Verkehrsberuhigter Bereich		Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB	vorhandene baul. Anlagen	
A Fuß- und Radweg		Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
P Öffentliche Parkfläche		Roden von Bäumen		Schnittlinie Straßenquerschnitt	
				Sichtdreieck	



BLANSGRUNDLAGE
Vermessungsbüro Kathner - November 1998
Vermessungsbüro Lohar Bauer - Kerstin Sieck - 2016
Koordinatensystem GK 4
Höhenbezug NN

Teil B - Textl. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Festsetzungen über die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - In den "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - In dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des im Plan gekennzeichneten 25 m Waldabstandes Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von baulichen Anlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen gestattet wären, nicht zulässig. Grundsätzlich gilt § 20 des LwBO M-V (Abstand baulicher Anlagen zum Wald) vom 27. Juli 2011. Ausnahmsweise werden innerhalb der im Plan gekennzeichneten Mindestwaldabstandsfläche von 25 m ausschließlich Carports und mindestens einseitig offene Lagerräume oder -dächer genehmigt, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfrei, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.
 - Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in eine Breite von max. 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschosßböden bei allen Gebäuden mit höchstens 0,40 m und die Höhe der Traufe mit mindestens 2,80 m und höchstens 4,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßensmitte des dazugehörigen Straßenschnittes) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schrittlänge der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmgebiete (LPG) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmgebieten nach DIN 4109/7:16 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 7 erfüllt werden.

Lärmgebiet nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpiegel L _a (B(A))	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{ew} [dB(A)]
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

Aufenthaltsräume in Wohnungen

Büro- und Einzelräume
 - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmgebietes III sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die außerhalb des Lärmgebietes III liegen.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V)**
 - Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelauswerk bzw. in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen. Teillflächen (z.B. Giebel) sind in Holz zulässig.
 - Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Fassaden herzustellen. Fachflächen sind nicht zulässig.
 - Dächer sind in den Materialien Beton, Ton, Schiefer, Schiefer und als Graddach zulässig.
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB**
 - Öffentliche Grünfläche - Nr. 3**

Zum Schutz vor entropischen Beeinträchtigungen des Erdenbruchs ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen entlang des Erdenbruchs in ca. 10 m Entfernung ein Koppelzaun aufzustellen. Die öffentliche Grünfläche am Erdenbruch ist als Sukzessionsfläche zu belassen.
 - Private Grünfläche - Nr. 1**

Innerhalb Grünfläche Nr. 1 sind mindestens 10 Stück Hochstammobst und mindestens 5 Gruppen a 3 Stück Hochstammobst 3 x v., SU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Private Grünfläche - Nr. 2**

Innerhalb Grünfläche Nr. 2 sind je 100 m² 1 Stück Hochstammobst 3 x v., SU 10-12 cm zu pflanzen.
 - Entlang der Erschließungsstraße "A" sind im Abstand von ca. 10 m unter Berücksichtigung der Zufahrten und öffentlichen Parkplätze mindestens 25 standortgerechte, einheimische, mittelkronige Laubbäume mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SU 14-16 cm, z.B. Corylus columnar-Baumhaase zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 m x 4,00 m offen auszubilden und durch Anfahrtschutz zu sichern.
 - Je Grundstück ist mindestens ein klein-, mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbau mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., SU 12-14 cm, auszuformen. Antriebschritte siehe Antriebs.
 - Der Spielplatz ist zwecks Abgrenzung zur Bebauung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, einreihig zu bepflanzen. Antriebschritte siehe Antriebs.
- Zuordnungssetzung gemäß § 9 Abs. 1a Nr. 1 BauGB**

Für die geplante Versiegelung und Flächengestaltung innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 3 der Gemeinde Ventschow sind folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Flurstücks 322/15, Flur 1 der Gemarkung Ventschow zugeordnet:

 - Entseesung und Entsorgung der Betonflächen und -wände
 - Entwicklung der Sukzessionsfläche
 - Anpflanzung durch zweireihige Heckpflanzung zum Erschweren der Zugänglichkeit.

Artenliste

Für die Grundstücksbeplanung und die Gruppenpflanzung der Streuobstflächen werden folgende Arten empfohlen:

Prunus avium in Sorten	Zierkirsche
Malus sylvestris	Waldapfel
Obstbäume (auch als Tafelobst geeignet):	
Gelbes Butterbirne	Birne
Gravensteiner und Boskoop	Apfel
Petersbirne	Birne

Textliche Hinweise

- Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist aufgrund des versickerbaren, anstehenden sandigen Substrates auf den Grundstücken zu versickern.
- Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung durch Absetzbecken und Ölscheider in den Erlenbruch zu leiten.
- Die Gehölze auf den Grundstücken sind bei kleinkronigen Bäumen 6 m und bei mittelkronigen Bäumen 8 m von den Gebäuden entfernt zu pflanzen.
- Für die Gehölz- und Baumpflanzungen ist mindestens eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
- Innerhalb der Wiesfläche ist der 1. Schnitt ab 15.06. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist unzulässig.
- Die Realisierung der Straßenbauplanung soll baubauabschnittsweise durchgeführt werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten und Stellplätze festgelegt wurden.
- Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist baubauabschnittsweise jeweils nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen stattd.
- Landesvermessungsamt**

Im Bereich des B-Planes befinden sich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der amtlich geodätischen Grundnetz des Landes M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes MV vom 21. Juli 1992 (GVBl. S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05. Mai 1994 (GVBl. S. 560) gesetzlich geschützt sind. Falls einer der vorhandenen Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.
- Deutsche Telekom**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet sind der zuständigen Behörde so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Vor Tiefbauarbeiten über- oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die entsprechende Behörde (Bauherrberatung) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- WEMAG**

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Brief (Tel. 0395 755-1400) erforderlich. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.
- Bodendenkmalpflege**

In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DStG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Begutachtung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DStG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Begutachtung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einbringung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 13 DStG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Entfernen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung entsteht fort während nach Zugang der Anzeige.
- Aktueller Immissionsschutz**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen im Bodenbereich bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens zu Tage treten, ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KW-/ABG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Satzung der Gemeinde Ventschow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am See"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel:

Aufgrund:

- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" für das Gebiet Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 388/2, 388/4 und 388/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 388/2, 331/14, 388/2, 388/2, 330/1 und 388/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerk:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...13.03.2017...	
2	Ventschow, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.	
4	Ventschow, den	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...13.03.2017... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
6	Ventschow, den	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:	
8	• dass von einer Umwidmung abgesehen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am ... durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweisers" ersichtlich bekanntgemacht worden.	
9	Ventschow, den	Der Bürgermeister
10	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
11	Wismar, den	Öffentl. Besteller Vermessungsg.
12	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
13	Ventschow, den	Der Bürgermeister
14	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
15	Ventschow, den	Der Bürgermeister
16	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am ausgeteilt.	
17	Ventschow, den	Der Bürgermeister
18	Der Beschluss über die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweisers" am ersichtlich bekannt gemacht worden.	
19	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung:	
20	• der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und	
21	• der Verletzung von Mängeln der Abzählung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	
22	Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mäkelbörger Wegweisers" am rechtskräftig geworden.	
23	Ventschow, den	Der Bürgermeister



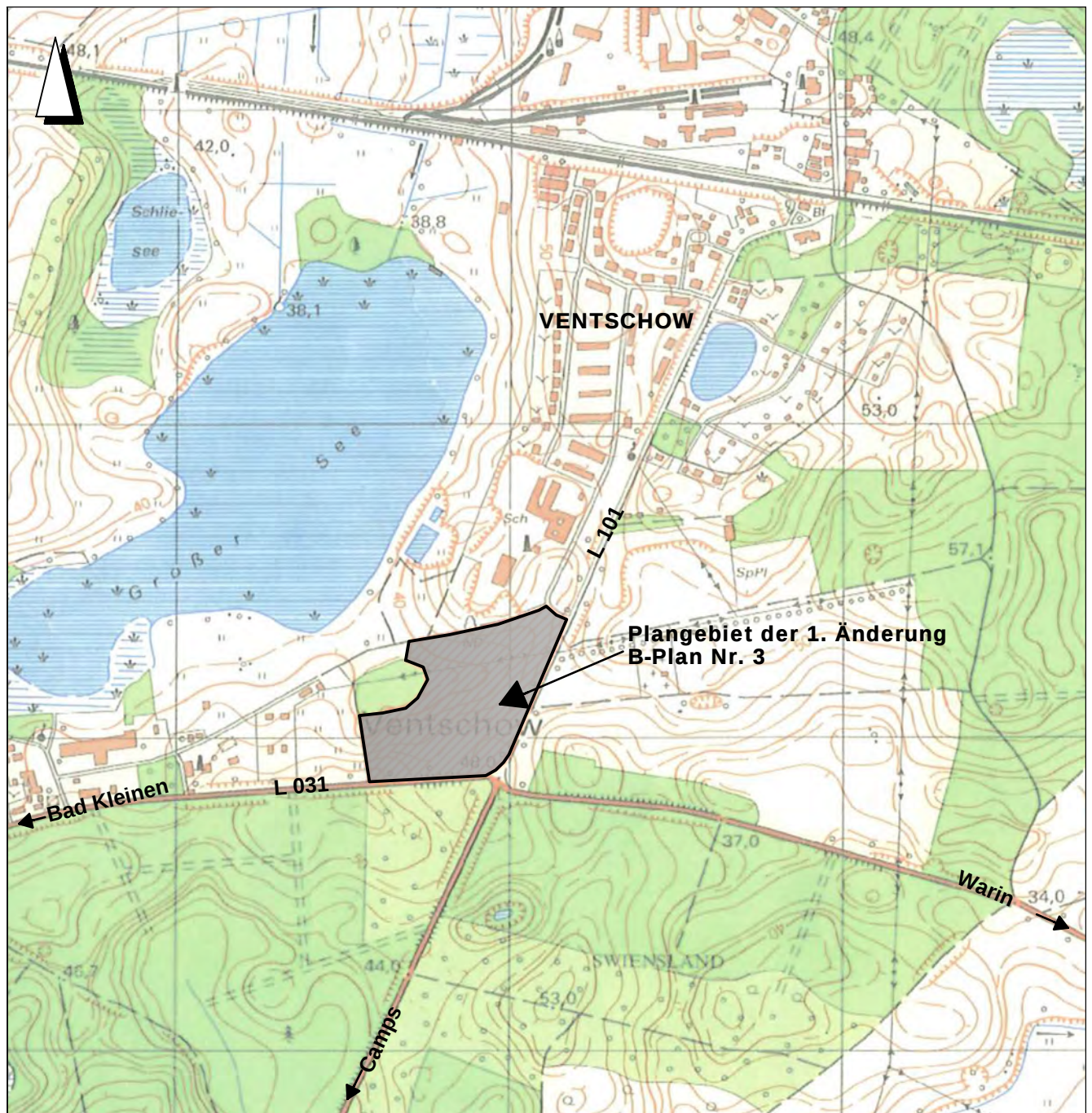
Gemeinde Ventschow Landkreis Nordwestmecklenburg 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am See" in Ventschow

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf

Stand 13.03.2017

HB = 750 / 1000 (0,75m²)



Gemeinde Ventschow **Landkreis Nordwestmecklenburg**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 **"Am See"** **in Ventschow**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung
zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Vorbemerkung

Der B-Plan Nr. 3 „Am See“ wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ventschow entwickelt und ist mit seiner Bekanntmachung im Jahr 2004 rechtskräftig geworden.

Mit der 1. Änderung des B-Planes sollen nun mehr die Voraussetzungen verbessert werden, um die angestrebten Planungsziele der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umsetzen zu können. An den städtebaulichen Zielstellungen und Grundsätzen der Ursprungssatzung wird dabei unverändert festgehalten.

Das Plangebiet der 1. Änderung entspricht vollständig der rechtskräftigen Ursprungssatzung. Im Vergleich zur Ursprungssatzung werden durch die Planänderung keine ergänzenden Baurechte eröffnet.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des BNatSchG bestehen, wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Begründung der 1. Änderung ersetzt nicht die Begründung der Ursprungssatzung. Sie beinhaltet lediglich eine Anpassung der durch die Änderungen betroffenen Aussagen der Begründung zur Ursprungssatzung.

2. Planungsziele und Grundsätze der 1. Änderung

Die 1. Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Wegfall des Lärmschutzwalls.

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 1999 zur Berechnung des Straßenverkehrslärms wurden im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen in Form eines Lärmschutzwalles im östlichen und südlichen Bereich des B-Planes entlang der Landesstraßen L 101 und L 031 festgesetzt. Der festgesetzte Lärmschutzwall umschließt das Wohngebiet auf einer Länge von ca. 350 m mit einer durchschnittlichen Höhe von 2,00 m bis 2,50 m.

Die Notwendigkeit der geplanten Schallschutzmaßnahme stellte bereits im Zuge der Planaufstellung eine Kompromisslösung im Ergebnis der Abwägung städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkten dar.

Mit dem Neubau der A14, die nunmehr zwischen der A20 und der A24 durchgängig befahrbar ist, hat sich die Verkehrsmenge auf der Landesstraße L101 reduziert. Auf Grundlage einer aktuellen Berechnung wurde festgestellt, dass der im B-Plan festgesetzte

Lärmschutzwall nicht mehr erforderlich ist und die Lärmpegelbereiche neu festzusetzen sind. Dabei wurde der Prognosehorizont der Verkehrsbelastung für das Bezugsjahr 2025 zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Überarbeitung werden einzelne Festsetzungen der neuen Situation angepasst, wobei die Begründung der Ursprungssatzung zugrunde gelegt wird. Alle Bezugspunkte in der Begründung zur Anlage des Lärmschutzwalls und dessen Bepflanzung werden somit gegenstandslos.

3. Änderungen / Ergänzungen im Einzelnen

Punkt 1 – Rechtsgrundlagen - Neufassung

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S 205), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Punkt 5.1 – Flurstücke / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der Ursprungssatzung und umfasst das Gebiet:

Gemeinde/Gemarkung Ventschow, Flur 1, Flurstücke-Nr. 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 389/1, 389/2, 390/4 und 390/5 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 385/2, 331/114, 388/2, 390/2, 330/1 und 368/1

Punkt 6.4 – Verkehrserschließung

Auf die Sticherschließung hinterliegender Grundstücke im Bereich der Wendeanlagen wird verzichtet. Durch den Wegfall der Stichstraßen wird beabsichtigt hier größere Grundstücke zu bilden.

Punkt 6.5 – Grünflächen im Plangebiet

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu durchgrünen und hier einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Die mit der 1. Änderung beabsichtigte Zuordnung der Grünflächen zu den privaten Grundstücken ändert nicht das Prinzip der Ursprungssatzung. Die Umsetzung der Maßnahmen im Sinne der Eingriffsminimierung und des Ausgleichs bleibt weiter vollständig gewährleistet.

Der Schutzbereich des Erlenbruchs bleibt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Entwicklung als Sukzessionsfläche Planbestandteil.

**Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Am See“
der Gemeinde Ventschow**

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

Entwurf

Stand: 13.03.2017

An der östlichen Grenze des Plangebietes entlang der L 101 plant die Gemeinde den Ausbau eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges mit einer Breite von 2,50 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Punkt – 7.0 – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planinhalte der 1. Änderung haben keinen Einfluss auf die Bewertung und den Umfang des Eingriffs. Somit gilt weiterhin die Bilanz der Eingriffs- Ausgleichsbewertung mit den festgesetzten Maßnahmen gemäß der Ursprungssatzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die der Errichtung des Lärmschutzwalles zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (Bepflanzung des Lärmschutzwalles) entfällt, da der Eingriff nicht mehr stattfindet.

Punkt 7.5 – Kostenschätzung

Die Gemeinde verzichtet auf eine Überarbeitung der Kostenschätzung für Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen, da die Kosten durch den Erschließungsträger zu tragen sind. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger.

Punkt 8.0 – Immissionsschutz - Neufassung

Im Ergebnis der aktuellen schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros für Lärmschutz Altenberge GmbH vom 19.09.2016 ergeben sich Änderungen hinsichtlich der im Ursprungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und der damit verbundenen erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen. Die festgestellten Lärmpegelbereiche wurden in den B-Plan übernommen und die daraus resultierenden passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**13.03.2017**...

Ausgefertigt am:

.....
Der Bürgermeister

ANLAGE 1 - Begründung zur Ursprungssatzung
ANLAGE 2 - Schalltechnisches Gutachten vom 19.09.2016