Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0702 Status: öffentlich Aktenzeichen: 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	Gremium
Ö	23.05.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
N	30.05.2017	Hauptausschuss Lübow

Beschlussvorschlag:
Der Hauptausschuss Lübow beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am See“ der Gemeinde Ventschow zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow 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	
ED	o

WA 2	I
GRZ 0,3	
ED	o

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
ED	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche - öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich	§ 9 (1) Nr. 16
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fuß- und Radweg	
P	Öffentliche Parkfläche	

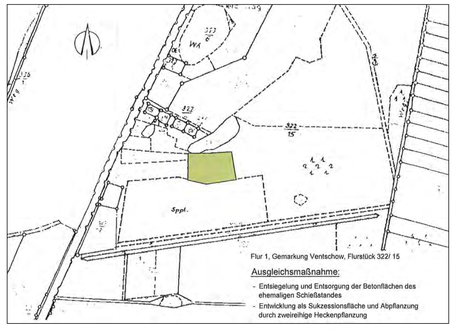
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch hier: Abwasserentsorgungsleitung	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Ö	öffentlich	
PRI	privat	
2	Nummer der Grünfläche	
	Spielplatz	
	Streuobstwiese	
Suk	Sukzessionsfläche	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Wald	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Roden von Bäumen	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzesetzes hier: Grenze der Lärmpegelbereiche II, III,und IV gem DIN 4109 Tabl. 8	§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Waldabstand	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	
	Stadterhaltung und Denkmalschutz	
	Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 (6) BauGB
BD	Bodendenkmal	
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
389/2	Nummer des Flurstückes	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
44.07	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76	
	Böschung	
	vorhandene baul. Anlagen	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 3,00 m	
	Schnittlinie Straßenquerschnitt	
S	Sichtdreieck	

STRASSENQUERSCHNITTE PLANSTRASSE "A" - M 1 : 100

Schnitt A-A

Schnitt B-B



PLANGRUNDLAGE
Vermessung:
Vermessungsbüro Kattner - November 1998

Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek - 2016
Koordinatensystem GK 4
Höhenbezug:HN

HINWEIS:
Die im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Koordinaten für die im nördlichen Bereich angrenzenden Flurstücke sind teilweise widersprüchlich.
Für Baumaßnahmen indiesem Bereich ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Teil B - Textl. Festsetzungen

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

1. Festsetzungen über die bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 In dem "Allgemeinen Wohngebiet "sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In dem "Allgemeinen Wohngebiet "sind gemäß§ 1 Abs. 6 BauNVO die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (14 BauNVO) auf den nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

1.4 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 LWaldG 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 Lagerschuppen oder –dächer genehmigt, die nicht zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Alle anderen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie, sind damit im Waldabstand weiterhin unzulässig.

1.5 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3, 0 m zulässig (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).

1.6 Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden 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 Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) festgesetzt. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) 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 Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/07.16 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 7 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res.}$ [dB(A)]	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

2.2 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen des Lärmpegelbereiches III (LPB III) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster an Außenwänden vorgesehen sind, die ausserhalb des Lärmpegelbereiches III liegen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M -V)

3.1 Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk bzw. in einheitlichem Putz und einheitlicher Farbgebung herzustellen. Teilflächen (z.B. Giebel) sind in Holz zulässig.

3.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton herzustellen. Flachdächer sind nicht zulässig.
Dächer sind in den Materialien Beton, Ton, Schiefer, Schilf und als Grasdach zulässig.

3.3 In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Anderenfalls ist Sichtschutz durch Bepflanzung bzw. durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB

4.1 Öffentliche Grünfläche - Nr. 3
Zum Schutz vor anthropogenen Beeinträchtigungen des Erlenbruchs ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmenentlang des Erlenbruchs in ca. 10 m Entfernung ein Koppelzaun aufzustellen. Die öffentliche Grünfläche am Erlenbruch ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

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

4.3 Private Grünfläche – Nr. 2
Innerhalb Grünfläche Nr. 2 sind je 100 m² 1 Stück Hochstammobst 3 x v., StU 10-12 cm zu pflanzen.

4.4 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., StU 14- 16 cm, zB. Corylus columa- Baumhasel zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 1,50 m x 4,00 m offen auszubilden und durch Anfahrtschutz zu sichern.

4.5 Je Grundstück ist mindestens ein klein- mittelkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, anzupflanzen. Artenvorschläge-siehe Artenliste.

4.6 Der Spielplatz ist zwecks Abgrenzung zur Bebauung mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern, einreihig zu bepflanzen. Artenvorschläge- siehe Artenliste

5. Zuordnungsfestsetzung 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:
- Entsiegelung und Entsorgung der Betonflächen und -wände
- Entwicklung der Sukzessionsfläche
- Abpflanzung durch zweireihige Heckenpflanzung zum Erschweren der Zugänglichkeit.

Artenliste
Für die Grundstücksbepflanzung und die Gruppenbepflanzung der Streuobstflächen werden folgende Arten empfohlen:

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

Textliche Hinweise

1. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist aufgrund des versickerbaren, anstehenden sandigen Substrates auf den Grundstücken zu versickern.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung durch Absetzbecken und Ölabscheider in den Erlenbruch zu leiten.
3. Die Gehölze auf den Grundstücken sind bei kleinkronigen Bäumen 6 m und bei mittelkronigen Bäumen 8 m von den Gebäuden entfernt zu pflanzen.
4. Für die Gehölz- und Baumpflanzungen ist mindestens eine zweijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
5. Innerhalb der Wiesenfläche ist der 1. Schnitt ab 15.06. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
6. Die Realisierung der Straßenbaumpflanzung soll bauabschnittsweise durchgeführt werden, wenn die Lage der Grundstückszufahrten und Stellplätze festgelegt wurden.
7. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist bauabschnittsweise jeweils nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen statthaft.
8. Landesvermessungsamt
Im Bereich des B-Planes befinden sich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V, die nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V vom 21.Juli 1992 (GVOBl. S.390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05.Mai 1994 (GVOBl. S. 566), 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.
9. 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 (Bauherrenberatung) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
10. WEMAG
Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch den zuständigen Netzdienststellenleiter in Brüel (Tel. 0385 755-1400) erforderlich. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 7 Monate vorher, der WEMAG bekanntzugeben.
11. Bodendenkmalpflege
In den gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nachß 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

12. Altlasten / 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 Altlastsen I Immissionsschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.
In diesem Falle ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und§ 11 KrW-/ AbfG 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 (Planzeichenverordnung - 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... 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, 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 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen erlassen.

Verfahrensvermerke:

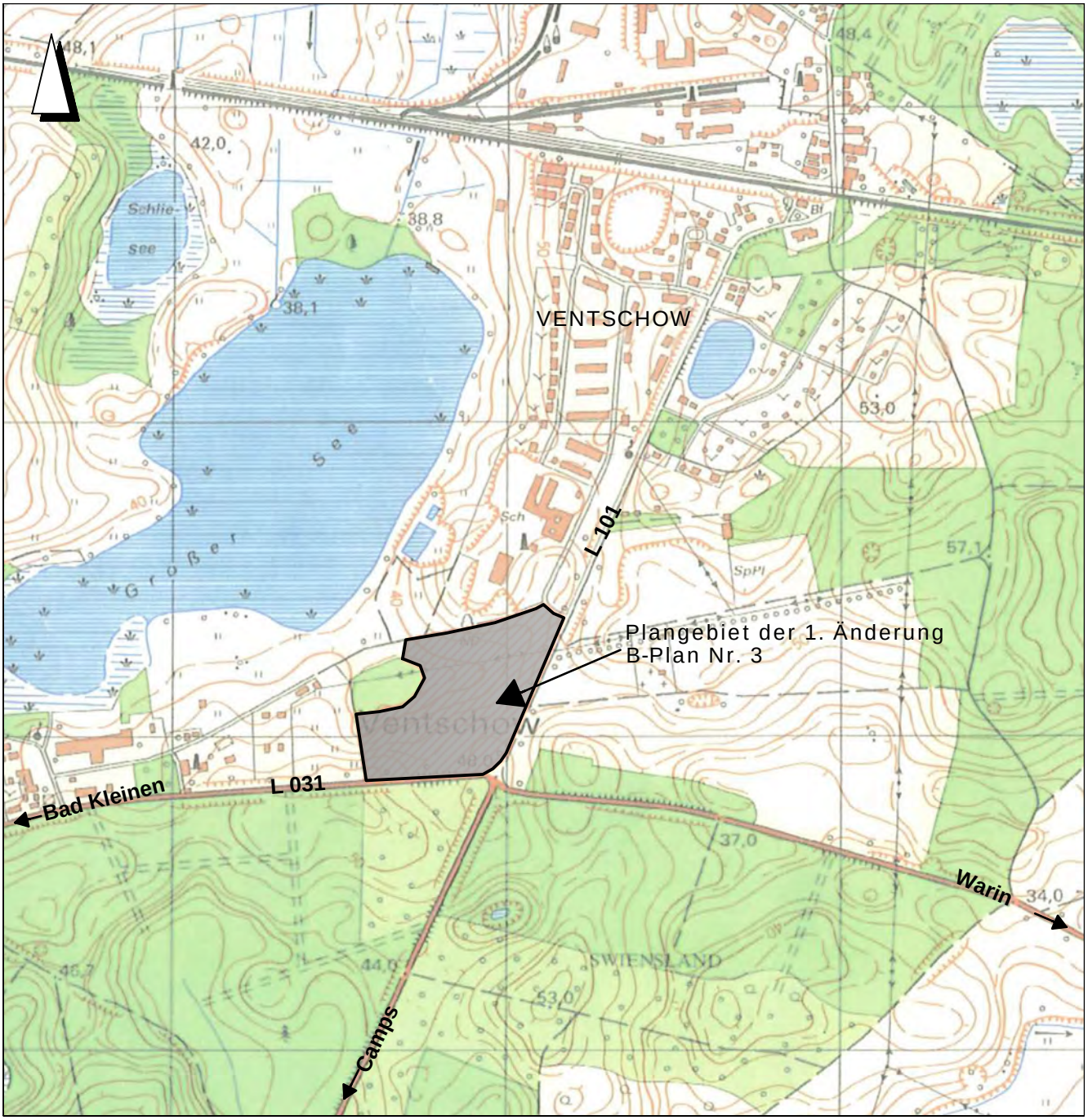
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**13.03.2017**... . Ventschow, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden. Ventschow den Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung 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. Ventschow, den Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ventschow, den Der Bürgermeister
5	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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass von einer Umweltprüfung 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 "Mäckelborger Wegweiser" ortsüblich bekanntgemacht worden. Ventschow, den Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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. Wismar, den Öffentl. Bestellter Vermessungsing.
7	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. Ventschow, den Der Bürgermeister
8	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. Ventschow, den Der Bürgermeister
9	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen werden hiermit am .....ausgefertigt. Ventschow, den Der Bürgermeister
10	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 "Mäckelbörger Wegweisers" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • 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 • der Verletzung von Mängeln der Abwägung 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. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung im "Mäckelbörger Wegweisers" am ..... rechtskräftig geworden. 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

H/B = 750 / 1000 (0.75m²)



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

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 eine 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 Ausgleichs-maßnahmen 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.

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 Ausgleichs-maßnahme (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