

Übersichtsplan

Stadt Marlow

Land Mecklenburg - Vorpommern


3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Feriendorf“

südlich der Ortslage Marlow, nordöstlich des Vogelparks
zwischen der L 18 im Westen und der L 181 im Osten

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 10.12.2008




Schöler
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Angaben zum Bestand	7
	2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
	2.2.2 Nutzung und Bebauung	7
	2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur	7
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Verkehrerschließung	9
3.5	Technische Infrastruktur	9
3.6	Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	11
6	FLÄCHENBILANZ	12
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	13

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 „Feriendorf“ der Stadt Marlow ist seit dem 16.12.1995 rechtskräftig. Mit der Planung des Feriendorfes im Jahre 1995 sollte ein Beitrag zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in einem strukturschwachen Raum geleistet werden. Aus diesem Grunde sind in seinem Geltungsbereich überwiegend Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO festgesetzt worden.

Mit dem sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ (0,6 ha) sollte die ehemalige Station Junger Naturforscher zukünftig als Schullandheim genutzt werden.

Die bestehende Siedlung Marlow Ausbau wurde mit der Festsetzung des Dorfgebietes (0,5 ha) berücksichtigt.

Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans ist das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplans, bestehend aus den Ferienhausgebieten SO FH 1 bis 5 in ein allgemeines Wohngebiet geändert worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist seit dem 26.02.2007 rechtskräftig.

Derzeitig ist die 2. Änderung des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren. Im Rahmen der 2. Änderung sollen neben offenen Stellplätzen auch überdachte Stellplätze in den Ferienhausgebieten zugelassen werden.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Verzicht auf den festgesetzten Parkplatz zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 8
- Verzicht auf den festgesetzten Spielplatz südlich des WA 6 einschließlich seiner Zuwegungen
- Verschiebung der Lage des Fußweges zwischen dem WA 3 und dem WA 4 zum Spielplatz
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung, wonach in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 überdachte Stellplätze und Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Verzicht auf den festgesetzten Parkplatz zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 8

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der insbesondere den Besuchern des Vogelparks dient. Der öffentliche Parkplatz liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet des B-Plans Nr. 3. Besuchern des Gebietes kann zugemutet werden, diesen öffentlichen Parkplatz zu nutzen, so dass auf die Errichtung eines weiteren Parkplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann. Die Fläche des ursprünglichen Parkplatzes zwischen den Gebieten WA 1 und WA 8 soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das entspricht auch den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke. Somit kann auf der ursprünglichen Parkplatzafläche ein zusätzliches Baugrundstück bereitgestellt werden. Es greifen hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Verzicht auf den festgesetzten Spielplatz südlich des WA 6 einschließlich seiner Zuwegungen

Ursprünglich waren für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans zwei Kinderspielplätze festgesetzt worden. Die Notwendigkeit zur Realisierung von zwei Kinderspielplätzen in unmittelbarer Nähe zueinander ist jedoch nicht gegeben und im Hinblick auf den notwendigen Aufwand zur Ausstattung der Spielplätze auch nicht gerechtfertigt. Aus diesem Grunde wird auf den nördlich gelegenen Spielplatz verzichtet. Die Fläche wird Bestandteil der angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

Da sich der Standort des Spielplatzes im Inneren der umgebenden allgemeinen Wohngebiete befunden hat, wird die Fläche Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Lediglich im Südosten des ehemaligen Spielplatzes befindet sich eine wenige m² große Teilfläche zukünftig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Verschiebung der Lage des Fußweges zwischen dem WA 3 und dem WA 4 zum Spielplatz

Der Fußweg zwischen dem WA 3 und dem WA 4 wird um ca. 10 m nach Westen verschoben. Der Grund hierfür ist die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksbildung. Zwischen dem nächstgelegenen Flurstück 8/32 und dem jetzigen Fußweg verbleibt eine Grundstücksfläche von ca. 440 m². Diese Grundstücksfläche soll auf eine angemessene Fläche von ca. 700 m² erweitert werden, wodurch die Verschiebung des Fußwegs notwendig wird.

Ergänzung einer textlichen Festsetzung, wonach in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 überdachte Stellplätze und Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

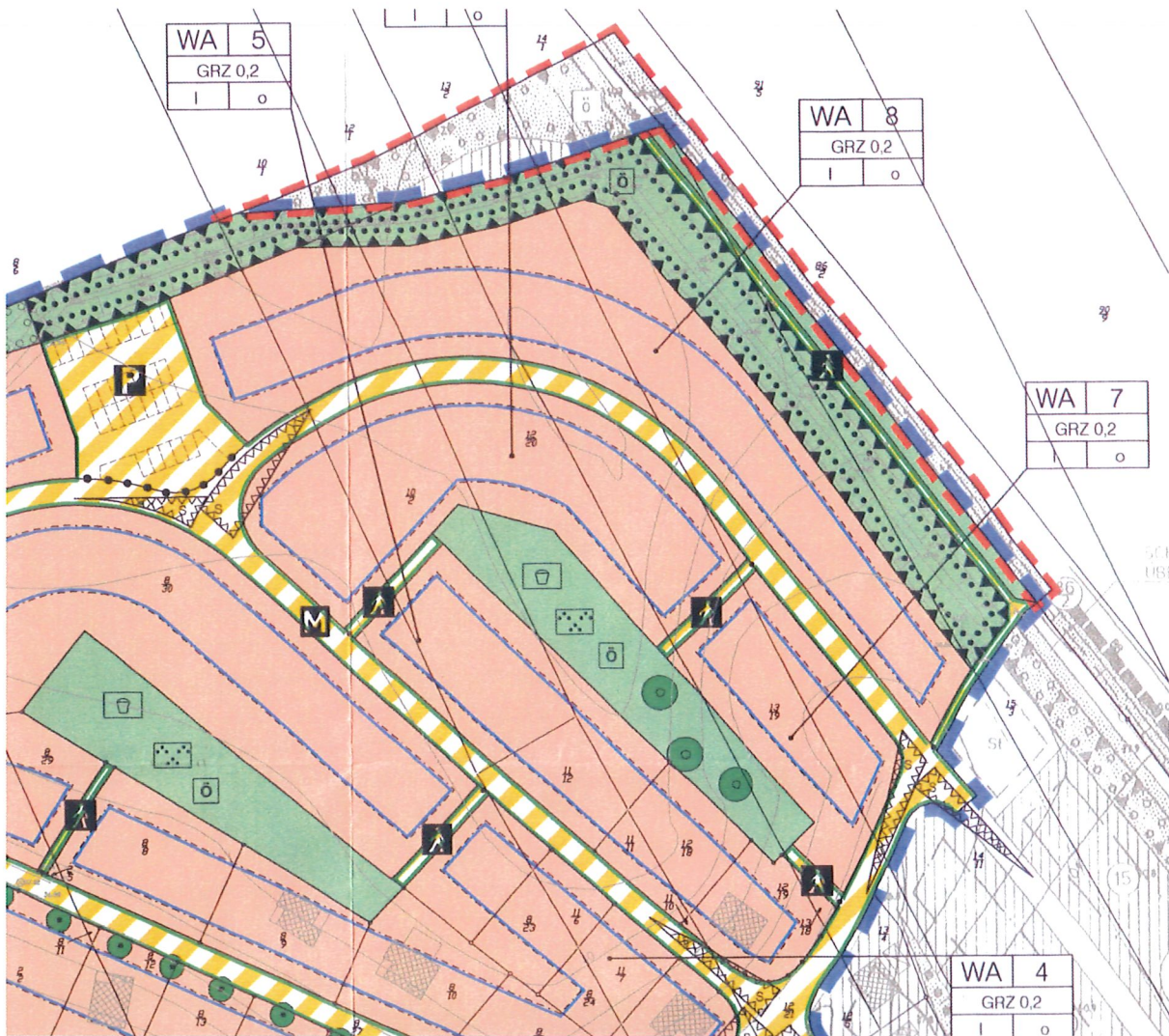
Der öffentliche Straßenraum im Plangebiet ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und als Beitrag zum kostensparenden Bauen auf ein Mindestmaß von 5,50 m reduziert worden. Nach den Regelungen der Landesbauordnung können unter bestimmten Voraussetzungen überdachte Stellplätze und Garagen auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden. Soweit von dieser Regelung Gebrauch gemacht wird, wirft dies sowohl städtebauliche als auch sicherheitstechnische Probleme auf. Bei Häufung von z.B. Carports an der Straßenbegrenzungslinie würde ein optisch „verbauter“ Straßenraum entstehen. Außerdem gäbe es Probleme mit den Sichtverhältnissen beim Ein- und Ausparken sowie Konflikte zwischen den baulichen Anlagen und dem fließenden Verkehr. Um hier absehbare Konflikte zu vermeiden wird die o.a. Abstandsregelung eingeführt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Gebiet der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 und befindet sich im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung und Teilaufhebung:



1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Wege der Änderung wird auf einen festgesetzten Parkplatz zugunsten eines weiteren Baugrundstücks verzichtet. Für das Baugrundstück gelten die gleich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie für die übrigen Baugebietsflächen im Plangebiet auch. Das möglicherweise eine neu hinzukommende Gebäude entspricht vollständig den Planungszielen für das Gebiet. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die von den bisherigen Planungszielen abweichen. Durch die Änderung wird demnach keine städtebauliche Konfliktsituation ausgelöst.

Der wegfallende Spielplatz wird Bestandteil der nicht überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugrundstücke. Nach § 8 LBauO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Damit wird auf den privaten Baugrundstücken eine vergleichbare Situation entstehen, zumal die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 sehr niedrig für diese Gebiet angesetzt ist.

Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt.

Das vereinfachte Verfahren darf nur angewendet werden wenn:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu 1.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans kann durch Wegfall des öffentlichen Parkplatzes ein zusätzliche Baugrundstück gebildet werden. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Regelungen für die angrenzenden Grundstücke. Ein ehemaliger Spielplatz wird nunmehr Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete. Weitere Zulässigkeiten werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht eröffnet. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht zugelassen.

zu 2.

Das Plangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 750 m nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Gebiet DE 1941-301 Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. Allein aus der großen Entfernung zum FFH-Gebiet kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet DE 1942-401 (SPA 08) Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal nach Art. 4 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 ist nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet (hier: EU Vogelschutzgebiet) erheblich zu beeinträchtigen. Nach Nr. 10.3 des Erlasses des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002 kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten liegen. Der Abstand des Plangebietes zum EU-Vogelschutzgebiet beträgt 350 m. Bei der Planänderung handelt es sich nicht um einen atypischen Planungsfall. Eine Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes kann daher ausgeschlossen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann erfolgt nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt worden. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und insoweit von der Genehmigung freigestellt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Im Plangebiet hat bisher nur eine punktuelle Bebauung stattgefunden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sind nur zum Teil hergestellt worden. Entlang der im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Erschließungsstraßen sind nur vereinzelt Ferienhäuser errichtet worden. Das betrifft die Baugebiete WA 2, WA 4 und WA 5. Weite Straßenabschnitte sind noch unbebaut.

Der zur Landesstraße L 181 festgesetzte Lärmschutzwall ist bereits hergestellt worden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans errichteten Gebäude werden entsprechend den Festsetzungen als Wohnhäuser oder als Ferienhäuser genutzt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur ist im Plangebiet nicht vorhanden und nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch nicht zulässig.

Die verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur ist nur soweit vorhanden wie sie für die Ver- und Entsorgung der vorhandenen baulichen Anlagen erforderlich ist. Der gesamte Bereich nördlich des WA 3 ist noch nicht erschlossen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Stadt Marlow.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Parkplatzfläche sowie die bisherige Spielplatzfläche werden zukünftig als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit greifen die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch im Hinblick auf das Nutzungsmaß greifen die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die GRZ mit 0,2 festgesetzt worden. Damit ist das Höchstmaß nach BauNVO nicht ausgeschöpft worden. Für die Errichtung von Einfamilienhäusern auf größeren Grundstücken ist eine GRZ von 0,2 ausreichend. Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist ein Vollgeschoss zulässig. Diese Regelung ist ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Das Dachgeschoss kann nach den Vorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn hierbei kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn das Dachgeschoss über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m aufweist (§ 87 Abs. 2 LBauO M-V).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Da neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sein sollen wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise sichergestellt, dass die maximale Gebäudelänge nicht mehr als 50 m beträgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt worden. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich am rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.4 Verkehrserschließung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine höheren Anforderungen an die noch herzustellende Verkehrserschließung ausgelöst.

Die Verkehrserschließung zwischen dem WA 2 und dem WA 4, von der Anbindung des Plangebietes bis zum östlich gelegenen Knotenpunkt, ist bereits hergestellt worden.

Der öffentliche Bauraum hat eine Gesamtbreite von 5,50 m. Der befestigte Teil ist 3,50 m breit. Beidseitig können Schutz- und Randstreifen in einer Breite von jeweils 1,0 m angeordnet werden. Die Schutz- und Randstreifen können auch für Ausweichstellen und für die Unterbringung der Straßenbeleuchtung genutzt werden. Ggf. sollte Richtungsfahrverkehr ins Auge gefasst werden.

Auf den ursprünglich festgesetzten Parkplatz ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans verzichtet worden. Angesichts der Nähe des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes ist die Schaffung von zusätzlichen Parkkapazitäten für ca. 35 Baugrundstücke im Plangebiet nicht erforderlich.

3.5 Technische Infrastruktur

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine höheren Anforderungen an die noch herzustellenden Erschließungsanlagen ausgelöst. Die nachfolgenden Ausführungen zur technischen Infrastruktur dienen der Information und haben keinen ursächlichen Zusammenhang mit der 3. Änderung des Plans.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 gelten folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf:

48 m³/h :harte Bedachungen (Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend)

96 m³/h :weiche Bedachungen (Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend)

Das Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen.

Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Marlow. Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Marlow - Bad Sülze.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das öffentliche Stromnetz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist nach derzeitiger Einschätzung aus der vorhandenen Transformatorenstation „Marlow Vogelpark“ möglich. Für das Gebiet ist eine niederspannungsseitige Versorgung aufzubauen.

Gasversorgung

In den bereits erschlossenen Teilbereichen sind bereits Hoch- und Niederdruckgasleitungen, Hausanschlüsse sowie mit der HDL mitverlegte Steuer- und Informationskabel vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas ist also grundsätzlich möglich.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen bzw. bei Bebauung oder Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung von Gasleitungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist unzulässig. Die Überdeckung der Gasleitungen darf nicht verändert werden.

Telekommunikation

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Grundsätzlich ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes, bei Erweiterung des vorhandenen Netzes, möglich.

3.6 Grünordnung / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind im ursprünglichen Bebauungsplan bereits umfangreiche Flächen und Maßnahmen festgesetzt worden. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist nunmehr zu untersuchen, inwieweit durch die neuen Festsetzungen eine zusätzliche Ausgleichspflicht begründet wird. Bei der Betrachtung der Ausgleichspflicht ist der geltende Plan und der Änderungsplan gegenüberzustellen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan führt nicht zu einer Erhöhung der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei der herzustellenden Parkplatzfläche kann von einer Vollversiegelung ausgegangen werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes greift die GRZ von 0,2. Unter Anrechnung einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit, bleiben 70% der bisherigen Parkplatzfläche unversiegelt. Mittelbare Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind angesichts der angrenzend zulässigen Nutzungen nicht relevant. Auch im Hinblick auf die Umwandlung einer Spielplatzfläche ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf. Auch für diese Fläche greift zukünftig eine GRZ von 0,2 + 50%. Man kann davon ausgehen, dass auch auf Kinderspielplätzen durch die Errichtungen von Spielgeräten sowie die Schaffung von Wegen und Plätzen Eingriffe vorgenommen werden. Somit kann auch hier nicht von einer Zunahme der Versiegelung ausgegangen werden.

Durch den Wegfall der öffentlichen Parkplatzfläche ist die textliche Festsetzung Nr. 4.4 im Bebauungsplan, wonach auf öffentlichen Parkflächen je 5 Parkplätze ein Baum II. Ordnung zu pflanzen ist, nicht mehr relevant und wurde gestrichen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entschädigung

Bei Planänderungen sind im Rahmen der Abwägung auch mögliche Entschädigungsfordernungen von Grundstückseigentümern zu betrachten. Hierunter fällt insbesondere der Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sowie der Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

Beim Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) sind Aufwendungen zu entschädigen, die ein Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die nach Planänderung nicht mehr zulässig sind. Zu entschädigen ist hier allerdings nur der Wertverlust dieser Aufwendungen soweit sie nicht anderweitig verwendet werden können (z.B. Architekten- und Ingenieurhonorare für Planentwürfe, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen).

Das Vertrauen ist jedoch nicht mehr berechtigt, wenn erkennbar ist, dass der Bebauungsplan in absehbarer Zeit geändert werden soll. Mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 3 am 05.05.2008 ist für jedermann deutlich geworden, dass der Plan geändert werden soll. Ein Vertrauensschaden kann damit ausgeschlossen werden.

Beim Schaden durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gilt § 42 Abs. 3 BauGB, da die 7 Jahresfrist nach Rechtskraft des Bebauungsplans bereits abgelaufen ist. Danach kann ein Eigentümer nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn diese oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, durch die Änderung des Bebauungsplans unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Das betrifft also nur noch die Grundstücke, auf denen bereits Nutzungen stattfinden.

Da mit der 3. Änderung nicht in private Grundstücksflächen eingegriffen wird, können diese Vermögensnachteile nicht eintreten.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Lage der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück

Die Bauaufsichtsbehörde hat darauf hingewiesen, dass korrespondierend mit der Garagenverordnung des Landes M-V statt eines Abstandes von 2,0 m ein Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden sollte. Der Hinweis der Bauaufsichtsbehörde wurde berücksichtigt. Die neu eingefügte textliche Festsetzung Nr. 1.2 wurde dahingehend korrigiert, dass ein Abstand von 3 m zwischen überdachten Stellplätzen sowie Garagen und der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Die Regelung wurde in Übereinstimmung mit § 2 Abs. 1 GarVO nur auf Garagen und überdachte Stellplätze bezogen, nicht aber auf nicht überdachte Stellplätze, da hierfür kein Regelungsbedarf besteht.

Belange des Immissionsschutzes

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung erst erfolgen kann, wenn eine Prüfung der Verkehrsbelegung auf der angrenzenden L 181 erfolgt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans beinhaltet im Wesentlichen den Verzicht auf den öff. Parkplatz sowie einen Spielplatz. Der genannte Lärmschutzwall ist im Ursprungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Stadtvertretung hat sich bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Hinweisen der Immissionsschutzbehörde auseinandergesetzt. Hierzu wird auf das Abwägungsergebnis zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschluss vom 13.12.2006, nachfolgend abgedruckt) verwiesen.

Abwägungsergebnis zur 1. Änderung des Bebauungsplans:

„Belange des Immissionsschutzes

Die Entwicklung der Verkehrsmengen auf der angrenzenden Landesstraße L 181 seit erstmaliger Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1995 ist geprüft worden.

Die Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern, herausgegeben vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern weist auf der L 181 die Zählstelle 0085, zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg aus. Die Zählstelle kann für die Immissionsbetrachtung zum B-Plan Nr. 3 als repräsentativ angesehen werden, da zwischen Marlow und der Ortslage Schulenberg keine nennenswerte Änderung der Verkehrsströme zu erwarten ist.

In Auswertung der vorliegenden Verkehrsmengenkarten und nach Rücksprache mit dem Baulastträger der Landesstraße, dem Straßenbauamt Stralsund, stellt sich die Verkehrsentwicklung wie folgt dar:

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
1995	2.177	94
2000	2.172	63
2002	2.150	62

Seit 1995, dem Jahr der Aufstellung des Bebauungsplans, ist ein leichter Rückgang der Verkehrsbelastung auf der L 181 zu verzeichnen. Die noch unbestätigten Zählungen für das Jahr 2005 weisen einen deutlichen Rückgang der Verkehrsmengen gegenüber dem Jahr 2002 aus.

Aus der (auszugsweise) vorliegenden Immissionsprognose vom TÜV Rheinland aus dem Jahre 1994 geht hervor, dass das Plangebiet ausreichend vor Lärmimmissionen geschützt wird, wenn zur Sülzer Chaussee ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über GOK, bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h auf der Sülzer Chaussee, errichtet wird. Unter diesen Voraussetzungen können die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der Lärmschutzwall ist zwischenzeitlich bereits errichtet worden. Nach örtlicher Einmessung beträgt die Höhe zwischen 2,00 m und 2,80 m über dem angrenzenden Gelände. Es kann also davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in ausreichender Weise vor Verkehrslärm der L 181 geschützt ist.“

Zwischenzeitlich liegen auch die folgenden Verkehrsdaten für das Jahr 2005 vor.

Jahr	DTV Kfz-Verkehr	davon DTV Schwerverkehr
2005	1.644	73

Die tägliche Verkehrsmenge im Jahre 2005 ist gegenüber dem Jahre 1995 auf 75,5 % der ursprünglichen Kfz- Werte (Gesamtverkehr) und 77,6 % der SV (Schwerlastverkehr) Werte gesunken. Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Verkehrslärm von der L 181 ist daher nicht zu erwarten.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
WA 1 bis WA 8	34.051	71,6
WA 1	4.363	
WA 2	6.635	
WA 3	5.474	
WA 4	4.272	
WA 5	3.408	
WA 6	3.512	
WA 7	1.389	
WA 8	4.998	
öffentliche Grünflächen	8.269	17,4
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	5.090	10,7
Fußwege	451	
Mischverkehrsfläche	4.639	
Versorgungsfläche	129	0,3
Geltungsbereich gesamt:	47.539	100

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- a) Denkmale beseitigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

(§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

(§ 7 Abs. 7 DSchG M-V)

bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden empfohlen, soweit dadurch die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans sollten Grundstücksvereinigungen/Flurstücksverschmelzungen und nachfolgende Zerlegungen (Grundstücksbildung, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Versorgungsfläche) vorgekommen werden.