

Begründung (Entwurf) **zur Satzung**

nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB **„Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee“** **der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz**



Übersichtsplan mit Räumlichen Geltungsbereich der Satzung

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Erarbeitet im Einvernehmen mit der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz durch
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Millienhagen-Oebelitz, 05.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	2
2.	Grundlagen der Planung	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Beschaffenheit des Plangebietes	5
5.	Planung und Inhalt der Satzung.....	6
6.	Erschließung	8

Anlagen

- Anlage 1 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz hat auf ihrer Sitzung am 24.04.2019 beschlossen, für das Plangebiet südlich der „Franzburger Str.“ und westlich der Straße „Zur Eichenallee“ im Ortsteil Oebelitz, auf den Flurstücken 252/1, 252/2, und 253/1 der Flur 1 der Gemarkung Oebelitz die Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee“ der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz zu erlassen und diese Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

Städtebauliches Ziel ist es, auf den genannten Flurstücken eine Bebauung mit Wohngebäuden und nicht störenden Handwerksbetrieben zu ermöglichen, die zurzeit baurechtlich nicht zulässig sind. Ein Baurecht kann nur durch die Aufstellung einer Satzung erlangt werden.

Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz verfügt über keine vorbereitende Bauleitplanung. Die Aufstellung der Satzungen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Aufgrund der bis zum Plangebiet bereits bestehenden infrastrukturellen Erschließung mit guter verkehrlicher Anbindung ist das Gebiet ein idealer Ansiedlungsstandort für eine Wohnbaunutzung und nicht störende Handwerksbetriebe.

Entsprechend ihrer Bedeutung hat die Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht.

Damit wird auch ein Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde geleistet.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt. Das Vorhaben ist nicht anzeigepflichtig. Bei weiteren Planungen in der Gemeinde ist die Neubaukapazität bei der raumordnerischen Bewertung aber zu beachten.

Die Satzung mit einer Gesamtfläche von 4.849 m² und einer möglichen Bebauung mit GRZ 0,25 (+ 50 % Überschreitung zulässig) auf 4.101 m² lässt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von maximal 1.538 m² zu.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. In diesem Zusammenhang werden seitens der Gemeinde keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden.

2. Grundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (**LBauO M-V**) 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);
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - **LPIG M-V**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatschG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - **NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz -

LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436);

- die Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - **WAbstVO M-V**) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601);
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - **KV M-V**) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777);
- die Hauptsatzung der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz vom 26.03.2012 und gültig ab 15.05.2012, mit der 1. Änderung vom 15.01.2014 (gültig ab 04.02.2014) und zuletzt geändert mit der 2. Änderung vom 30.11.2016 (gültig ab 04.02.2017).

Planungsgrundlagen

Plangrundlage ist der Auszug aus dem Liegenschaftskataster am 05.03.2020 mit der Eintragung der Gebäude und der Flurstücksgrenzen. Ergänzt wurde die vorhandene Erschließungsstraße durch Daten aus der Flurneuordnung.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 0,48 ha. Das Plangebiet befindet sich südlich der „Franzburger Str.“ und westlich Straße „Zur Eichenallee“ im

Ortsteil Oebelitz, auf den Flurstücken 252/1, 252/2, und 253/1 der Flur 1 der Gemarkung Oebelitz.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Vorhandene Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden die Flächen als Wohnbaufläche mit nicht störendem Handwerksbetrieb im Süden und Intensivgrünland im Norden genutzt. Auf dem ebenen und bebauten Gelände befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen.

Das Plangebiet ist über die Straße „Zur Eichenallee“ erschlossen und hat eine Fläche von 4.849 m².

Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend.

Wasserschutzgebieten

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Waldflächen und Waldabstand

Waldflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung und in der Nähe des Gebietes.

Altlasten und Bodenschutz

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittelbelastung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. 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 deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Bergbauliche Belange nach dem Bundesberggesetz (BBergG)

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht innerhalb von Flächen mit Bergbauberechtigung. Folglich steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5. Planung und Inhalt der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Gesamtfläche von 4.849 m².

Es werden 4.101 m² als „Baugebiet (überbaubare Grundstücksfläche)“, 312 m² als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 436 m² (250 + 186 m²) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden am Rand des Plangebietes angeordnet.

Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung entsteht eine planungsrechtliche Situation, die künftige Vorhaben nach dem Einfügungsgebot beurteilen lässt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll lediglich durch die Festsetzung der Beschränkung der baulichen Grundstücksausnutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte führen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes beschränkt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Mit der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von 50% für die Bebauung mit Nebenanlagen wird der Umgebungsbebauung entsprochen.

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte Baufläche 4.101 m². Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 als Höchstmaß beschränkt. Damit können im Plangebiet Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind. Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet.

Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Zu den Grünflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 bzw. 3,0 m durch Baugrenzen definiert. So entsteht ein Baufeld von 2.823 m².

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.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung von zukünftig zu errichtenden Gebäuden im städtebaulich verträglichen Maß geordnet.

Festsetzungen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss, werden nicht getroffen.

Flächenverbrauch

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes mit den Flurstücken 252/1 und 252/2 mit insgesamt 2.496 m² hat eine Baufläche von 2.246 m². Hier sind 436 m² mit Gebäuden bebaut und 406 m² Fläche befestigt (zusammen also 842 m²). Die unbebauten Flächen haben eine Größe von 1.404 m².

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 842 m² versiegelt werden. Damit ist die Fläche ausgeschöpft. Auf der verbleibenden Fläche von 1.404 m² ändert sich die Nutzung nicht. Für den Ausgleich stehen 250 m² zur Verfügung.

Der nördliche unbebaute Teil des Plangebietes mit dem Flurstück 253/1 mit 2.353 m² hat eine Baufläche von 1.855 m². Eine Fläche von 312 m² ist für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Hier findet kein Eingriff statt.

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 696 m² bebaut bzw. versiegelt werden. Die verbleibende unbebaute Fläche hat eine Größe von 1.159 m². Für den Ausgleich stehen 186 m² zur Verfügung.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Begrünung und Anpflanzung im Plangebiet.

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes hat durch die vorhandene Nutzung bereits seine bauliche Auslastung erreicht. Hier finden auch in Zukunft nur noch geringfügigen Neubaumaßnahmen statt.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Kompensationsflächenbedarf dem Flächenäquivalent der geplanten Maßnahmen gegenübergestellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet.

In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage 1) ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig realisiert werden kann. Somit wird keine vollständige Kompensation erreicht.

Es kann aber festgestellt werden, dass durch das Festsetzen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, durch Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und durch die vorhandenen Gehölzflächen westlich an das Plangebiet angrenzend, eine zusammenhängende Gehölzfläche von über 1.300 m² entstehen wird.

Artenschutz

Im südlichen bebauten Teil des Plangebietes ergeben sich durch die vorhandene Nutzung, die sich auch in Zukunft nicht ändert, für vorhanden Tiere auf der Fläche, in und an den Gebäuden sowie im Umfeld des Plangebietes keine Änderungen.

Im nördlichen unbebauten Teil des Plangebietes sind auf der intensiv genutzten Grünfläche (die Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche mehrmals im Jahr befahren und abgemäht) keine Tiere beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung von Tieren durch das geplant Vorhaben kann nicht gesehen werden. Auch ein „Worst Case“ Szenarium in einer Potenzialanalyse kann hier nicht erkannt werden. Durch das Anlegen von zusätzlichen Ausgleichsflächen, werden Flächen aus der intensiven Nutzung herausgenommen. Auf diesen Flächen kann sich die Situation für Tiere und den Artenschutz durchaus verbessern.

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht sowie von Gehölzen und Gebüsch ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken. Im Zuge der Nutzung des Geländes ist eine Mahd der Grünflächen zur Brutzeit der Bodenbrüter (01. April bis 30. August) nur auf den betriebsbedingt notwendigen Flächen zulässig. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

6. Erschließung

Abwasserentsorgung

Ein öffentliches Abwassersystem ist nicht vorhanden. Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz wurde für die Ortslage Oebelitz von der Abwasserbeseitigungspflicht bezogen auf häusliches Schmutzwasser befreit. Damit geht die Abwasserbeseitigungspflicht auf die Grundstückseigentümer über. Im Plangebiet sind von den Grundstückseigentümern vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten und zu betreiben. Das geklärte Abwasser wird versickert. Der Baugrund hat eine gute Versickerungsfähigkeit.

Regenentwässerung

Ein öffentliches Regenentwässerungssystem ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude und befestigten Freiflächen sind somit nicht an ein öffentliche Regenentwässerungssystem angeschlossen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Der Baugrund hat eine gute Versickerungsfähigkeit.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet mit seiner vorhandenen Nutzung liegt direkt an der öffentlichen Straße „Zur Eichenallee“ mit einer vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung, an die angeschlossen werden kann. Absprachen zum Anschluss sind mit der REWA (Regionale Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh) zu führen.

Löschwasserversorgung

Die Anfahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die vorh. Straße „Zur Eichenallee“. Über die Trinkwasserleitung soll die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Löschwasser aus Löschteichen steht nicht bereit.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der e.dis AG im öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht geplant.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Verkehrsflächen sind vorhanden und für das dreiachsige Müllfahrzeug geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar vom Grundstück abgeholt werden. Die gültige Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis ist zu berücksichtigen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Millienhagen-Oebelitz, 05.03.2020

Die Bürgermeisterin