

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

1. Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20
"Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von 5 Einzelwohnhäusern
der Hansestadt Demmin, Landkreis Demmin

Begründung

Stand: März 2005



E. Wellmer
Bürgermeister

19. April 2005



Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2.	Erfordernis der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin	4
3.	Beschreibung und Begründung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin im Einzelnen	4
4.	Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin	6
5.	Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin	7

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin wurde auf der Grundlage folgender Gesetze erarbeitet:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) [BauGB - neue Fassung];
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) [BauGB - alte Fassung];
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch Gesetz vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V, S. 360);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466, 479);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58);
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193);
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 687);
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 690).

Hinweis:

Unter Beachtung der Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB in der am Tage des Beschlusses der 1. Änderung der Satzung über den VE-Plan Nr. 20 gültigen Fassung (BauGB - neue Fassung) wurde das Verfahren der 1. Änderung nach altem Recht (BauGB - alte Fassung) abgeschlossen.

2. **Erfordernis der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II"**
 - 2.1. Seitens des Landkreises Demmin, Bauordnungsamt sowie des Bau- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Demmin wurde im Rahmen der Prüfung einer Bauvoranfrage im Bereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 festgestellt, dass Baukörper im Plangebiet teilweise außerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen errichtet wurden und dadurch auch die 100 m Uferschutzlinie nicht eingehalten wurde.

Außerdem wurde vom Vorhaben- und Erschließungsträger die private Erschließungsstraße nicht entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebaut.
Auf Grund der durchgeführten Vermessung der Baugrundstücke musste weiterhin festgestellt werden, dass ein Grundstück aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nur bedingt bebaubar ist.
 - 2.2. Im Anbetracht dieser vorgenannten Umstände hat sich die Hansestadt Demmin in Abstimmung mit dem vermittels Durchführungsvertrag gebundenen Vorhabensträger entschlossen, zur Sicherung der weiteren Bebaubarkeit des Standortes die Satzung des VE-Planes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" zu ändern.
3. **Beschreibung und Begründung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin im Einzelnen**
 - 3.1. Im Einzelnen ergeben sich folgende Veränderungen:
 - Veränderung der Lage der Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt A) in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten
 - Veränderung der Lage der unmittelbar an die Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt A) angelagerten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Verschiebung der dem Straßenraum (Straßenquerschnitt A) zugewandten Baugrenzen derart, dass die entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzten Abstände zwischen Baugrenze und Straßenraum (10 m) erneut aufgegriffen werden, wobei im Falle der östlich des erschließenden Straßenraumes (Straßenquerschnitt A) gelegenen Bauflächen aus Gründen der Plankontinuität die dem Straßenraum abgewandten Baugrenzen nicht verändert worden sind.
 - Verschiebung der dem Straßenraum (Straßenquerschnitt A) auf der westlichen Seite abgewandten Baugrenze derart, dass das im Bereich des Flurstückes 1/4 der Flur 8 der Gemarkung Demmin errichtete Wohnhaus nunmehr innerhalb der Baugrenze gelegen ist und das zweite Wohnhaus in diesem

- Bereich auf gleicher Höhe mit diesem bereits gebauten Haus errichtet werden kann
- Neuausweisung einer Fläche im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, in der es ausschließlich zulässig ist, Terrassen sowie befestigte Gehwege zu errichten
 - im Zusammenhang mit der Verschiebung der westlichen Baugrenze macht es sich notwendig, die Reduzierung des 100 m - Uferschutzstreifens zu beantragen; im Falle des Flurstückes 1/4 der Flur 8 der Gemarkung Demmin wird die Reduzierung des Uferschutzstreifens um 14 m; im Falle des Flurstückes des 1/3 der Flur 8 der Gemarkung Demmin wird die Reduzierung des Uferschutzstreifens um 20 m angestrebt
 - Verschiebung der nördlichen Baugrenzen (sowohl östlich als auch westlich des Straßenraumes mit dem Straßenquerschnitt A) unter Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten der Topographie (Hanglage) sowie des Pflanzenwuchses (Verbuschung)
 - Sicherung der verbuschten Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Sukzession verbunden mit dem Wegfall der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich
 - die Ausweisung dieser zusätzlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Größe von ca. 1.050 qm führt dazu, dass nunmehr im Plangebiet lediglich 4 anstatt der ursprünglich geplanten 5 Einzelwohnhäuser errichtet werden können
 - um zu sichern, dass der baubedingte Eingriff in den Naturhaushalt (im Rahmen der Erstellung der Satzung über den Anteil der zu versiegelnden Flächen ermittelt) nicht vergrößert wird, soll die im Ursprungplan festgesetzte Grundflächenzahl (0,2 bzw. 0,3) als prozentualer Anteil der versiegelbaren Flächen des Baugrundstückes entfallen und durch zulässige Grundflächen (feste Werte ohne Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstückes) ersetzt werden
 - zusätzlich zu diesen vorab beschriebenen Änderungen ist auch eine Änderung hinsichtlich der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgesehen. Danach soll die textliche Festsetzung Nr. 1.4 zur Ausbildung der Dächer (Farbgebung) gestrichen werden
- 3.2. Wie bereits ausgeführt, ist das Grossteil der Änderungen des VE-Planes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" darauf zurückzuführen, dass bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht entsprechend der Festsetzungen des Planwerkes der Satzung des VE-Planes Nr. 20 errichtet worden sind bzw. sich in der Zwischenzeit natürliche Gegebenheiten (Topographie, Bewuchs) ergeben haben, die dazu führen, dass ein Teil des Plangebietes nur noch bedingt bebaubar wäre.

Vor dem Hintergrund der Auseinandersetzung des Landkreises Demmin, Bauordnungsamt hinsichtlich von nicht rechtmäßig errichteten Baukörpern (Haus, Terrasse, Gartenhaus im Bereich des 100 m Uferschutzstreifens) sowie des Antrages eines Bauherren, der innerhalb des Plangebietes zwar bauen möchte, aufgrund der derzeitigen Situation hinsichtlich des nicht richtig situierten Straßenraumes (Straßenquerschnitt A) bei Beachtung des 100 m Uferschutzstreifens jedoch nicht bauen kann; hat sich die Hansestadt Demmin in Abstimmung mit

dem per Durchführungsvertrag gebundenen Vorhabensträger zur Planänderung in der vorliegenden Form entschlossen.

Lediglich die Änderung des Planwerkes des VE-Planes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.4. ist nicht in Reaktion auf nicht plankonformes Bauen im Plangebiet erfolgt. Diese Änderung ist darauf zurückzuführen, dass der Bauherr, der Interesse an einem Baugrundstück im Plangebiet geäußert hat, erwägt, ein Haus mit Reetdach zu errichten.

4. Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" der Hansestadt Demmin

- 4.1. Mit der Änderung des VE-Planes ist insbesondere verbunden, dass bauliche Anlagen im 100 m Uferschutzbereich der Bundeswasserstraße "Peene" errichtet werden dürfen. Für 1 Baugrundstück erfolgte die Reduzierung des Uferschutzbereiches um 14 m auf 86 m; für 1 weiteres Baugrundstück erfolgte die Reduzierung des Uferschutzstreifens um 20 m auf 80 m. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 19 LNatG wurde im Rahmen des Planverfahrens der 1. Änderung der Satzung des VE-Planes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Aufgrund des Umstandes, dass in unmittelbarer Nähe des Plangebietes des VE-Planes ein weiterer Gebäudekomplex (Gehöft "Kalkofen") innerhalb des Gewässerschutzstreifens gelegen ist, wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass mit der Reduzierung des Gewässerschutzstreifens keine erheblichen Nachteile für den Naturhaushalt verbunden sein werden. Insbesondere wird nicht davon ausgegangen, dass es zu einer Gefährdung von besonders schützenswerten Tieren und Pflanzen kommt, da die beiden Grundstücke, für die die Ausnahmegenehmigung erteilt werden soll, unmittelbar bis an die "Peene" heranreichen und bereits derzeit einer intensiven Nutzung (regelmäßig gemähte Rasenfläche) unterliegen.

- 4.2. Mit dem Wegfall der Grundflächenzahl sowie der Definition der zulässigen Grundflächen je Baugrundstück ließ sich ebenfalls erreichen, dass der baubedingte Eingriff in den Naturhaushalt nicht verändert wird. Der folgende Überblick soll dies verdeutlichen.

Entsprechend der Ausführungen der Begründung zu Wesentlichen Auswirkungen des VE-Planes (Nr. 10) ist der Flächenbilanz zu entnehmen, dass

im	
Teilbereich A (GRZ 0,3)	685,20 m ²
und im	
Teilbereich B (GRZ 0,2)	676,00 m ²
und dem zur Folge	
gesamt	<u>1.361,20 m²</u>
einer Bebauung zugeführt werden dürfen.	

Dies wurde bei der Definition der zulässigen Grundflächenzahlen als Ausgangswert aufgegriffen. Im Teilbereich A (ehemals GRZ 0,3) wurde die zulässigerweise zu bebauende Fläche über die zulässige Grundfläche so definiert, dass je Baugrundstück 342,6 m² bebaut werden können. Entsprechend der Festsetzung des VE-Planes sind in diesem Bereich 2 Baugrundstücke anzusetzen. Dies bedeutet, dass im Teilbereich A insgesamt 685,2 m² einer Bebauung zugeführt werden können. Im Teilbereich B (ehemals GRZ 0,2) wurde die zulässigerweise zu bebauende Fläche ins Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche der Flurstücken 1/2 und 1/6 gesetzt und dann in Abhängigkeit von der Größe der einzelnen Flurstücken 1/2 bzw. 1/6 der Flur 8 der Gemarkung Demmin die zulässigen Grundflächen definiert. Diese Ungleichbehandlung bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist darauf rückzuführen, dass im Falle der Flurstücken 1/2 und 1/6 die Grundstücke gleichzeitig als Baugrundstücke zu betrachten sind. Im Bereich der Flurstücken 1/3 und 1/4 ist die Situation anders. Hier sind weite Teile der einzelnen Grundstücke nicht als Baugrundstücke zu betrachten. Dies ist im Falle dieser beiden Grundstücke auf den zu beachtenden Uferschutzbereich, im Falle des Flurstückes 1/3 darüber hinaus auf die zu beachtende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zurückzuführen.

Damit ergibt sich,

das im Bereich	
des Flurstückes 1/2	293,90 m ²
des Flurstückes 1/3	342,60 m ²
des Flurstückes 1/4	342,60 m ²
des Flurstückes 1/6	382,10 m ²
und damit	
gesamt	<u>1.361,20 m²</u>

einer Bebauung zugeführt werden dürfen.

5. Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin

5.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" ist seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin darauf aufmerksam gemacht worden,

- dass das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art nicht beschädigt und beeinträchtigt werden dürfen und notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen rechtzeitig beantragt werden müssen.
- dass das unberechtigte Entfernen bzw. das Beschädigen nach § 19 des Gesetzes über die Landesvermessung und über das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern eine Ordnungswidrigkeit ist, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

- 5.2. Zudem wird seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit zu empfehlen ist.