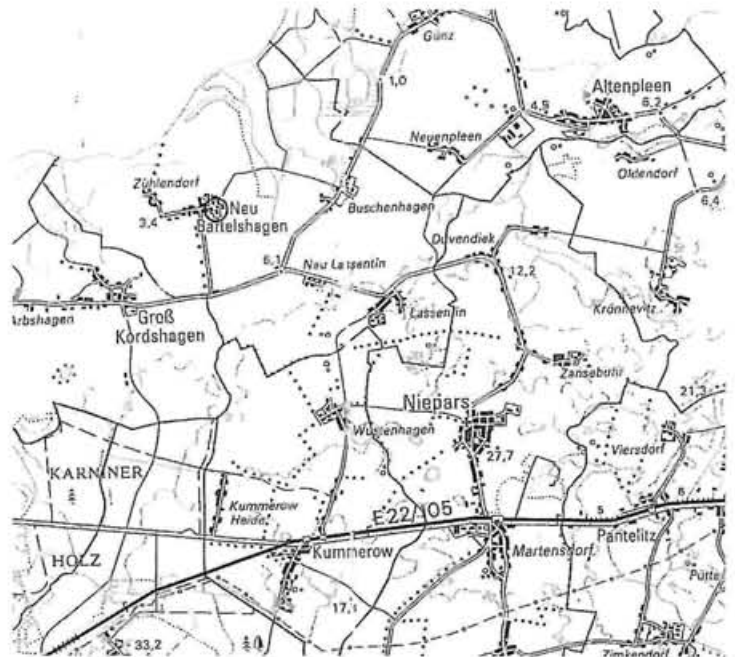

Gemeinde Neu-Bartelshagen

Satzung über die Ergänzung des Bereichs am Gutshaus der Ortslage Neu-Bartelshagen

Begründung



Auftraggeber: **Gemeinde
Neu-Bartelshagen**

Landkreis Nordvorpommern

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Michael Mäurer

Stand: 28.03.2011



Inhalt

1.	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
2.	Städtebauliche Konzeption	3
3.	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	4
4.	Technische Ver- und Entsorgung	4
4.1	Wasser und Abwasser	4
4.2	Energieversorgung	4
4.3	Kommunikation	4
4.4	Entsorgung	4



1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Die von der Satzung betroffene Fläche befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Neu Bartelshagen. Die Fläche liegt südlich der Dorfstraße. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,62 ha mit den Flurstücken 31 teilweise, 32 teilweise, 34 teilweise, 35 teilweise, 36 teilweise, 37 teilweise der Flur 2 Gemarkung Neu-Bartelshagen,

Die Dorfstraße ist gleichzeitig Erschließungsstraße. Sie führt weiter zum östlich gelegenen Gutshaus. Auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße befindet sich der Dorfteich. Ein ehemaliges LPG-Gebäude steht im östlichen Bereich des Geltungsbereiches. Der restliche Teil der Fläche ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. Das Gutshaus und das dazugehörige südwestlich angrenzende Gebäude liegen außerhalb des Geltungsbereiches und stehen unter Denkmalschutz. Der vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil Neu Bartelshagen liegt westlich des Geltungsbereiches. Im Ortskern entlang der Dorfstraße stehen beidseitig Wohnhäuser. Das Gutshaus ist die östliche Endlage der Straße und des Ortes. Südlich der Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Wiesen und Gehölzgruppen.

Westlich des Geltungsbereichs liegt im Bereich der Flurstücke 36 und 37 ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung – Graben 3/3-1 (DN 400). Das Gewässer liegt in 2m Tiefe und wird durch einen 20m breiten Schutzstreifen gesichert.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Neu Bartelshagen plant die Umnutzung des ehemaligen LPG-Gebäudes. Hier soll ein Dorfgemeinschaftshaus mit angrenzender Festwiese entstehen. Ziel ist es, die hierzu notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit der Satzung soll die im Zusammenhang bebauten Ortslage westlich des Geltungsbereiches auf einer Länge von 120 Metern um Teile der Flurstücke 36, 35, 34, 32, 37 und 31 der Flur 2 der Gemarkung Neu Bartelshagen in einer Tiefe von bis ca. 46 Metern gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB ergänzt werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)



- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S.66)

Da mit der Satzung

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen,

wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 6.200m² künftig Baurecht zu schaffen. Das auf der Fläche stehende ehemalige LPG-Gebäude soll zu einem Dorfgemeinschaftshaus umgebaut werden. Weitere Baugrundstücke sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Die Grünflächen westlich des Dorfgemeinschaftshauses sollen als Festwiese genutzt werden.

Da die Planung eines Dorfgemeinschaftshauses den Zielen der Satzung zu Grunde liegt, ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Die in Wohngebieten möglichen kulturellen und sozialen Einrichtungen sind in der bestehenden Art der baulichen Nutzungen, die der eines allgemeinen Wohngebietes entspricht, zulässig.

Aus der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise ergeben sich für das Dorfgemeinschaftshaus Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung. Höchstmaß für das Gebäude ist ein Vollgeschoss. Das Dach soll als Satteldach mit einer maximalen Neigung von 30° zulässig sein. Damit ordnet sich das Gebäude in die durch die ehemalige Gutshofstruktur ein und dominiert nicht die denkmalgeschützten Gebäude. Gebaut werden darf innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze.



Das unter Denkmalschutz stehende Gutshaus wird durch die Umnutzung des ehemaligen LPG-Gebäudes nicht beeinträchtigt. Das Gebäude bleibt in der Lage erhalten und liegt 53m vom Gutshaus entfernt. Das ebenso unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude des Gutshauses liegt 22m östlich des geplanten Dorfgemeinschaftshauses und erfährt durch den Umbau keine Beeinträchtigung.

Die Verkehrserschließung der Fläche ist durch die nördlich am Geltungsbereich vorbeiführende Dorfstraße gewährleistet

Die auf der Grünfläche vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Neu Bartelshagen für die Ortslage Neu Bartelshagen muss gemäß §§ 14-16 LNatG M/V keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt werden. Es wird die Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes durchgeführt. Weitere Flächen werden nicht versiegelt. Die bisher unversiegelten Flächen bleiben erhalten und werden teilweise als Festwiese genutzt.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung wird durch die REWA gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

4.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG

4.3 Kommunikation

Neu Bartelshagen ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

4.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Die Dorfstraße ist weiterhin uneingeschränkt für Müllfahrzeuge befahrbar.



4.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h und über den nördlich angrenzenden Teich sichergestellt.

5. Archäologie und Denkmalschutz

Die denkmalpflegerischen Belange des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Gutsanlage sind bei der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen LPG-Gebäudes zu berücksichtigen und die Baumaßnahme gemäß §7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß §7 (6) DSchG M-V mit der zuständigen Behörde abzustimmen und zu genehmigen.

Neu Bartelshagen, den

.....

Badendiek, Bürgermeister

