

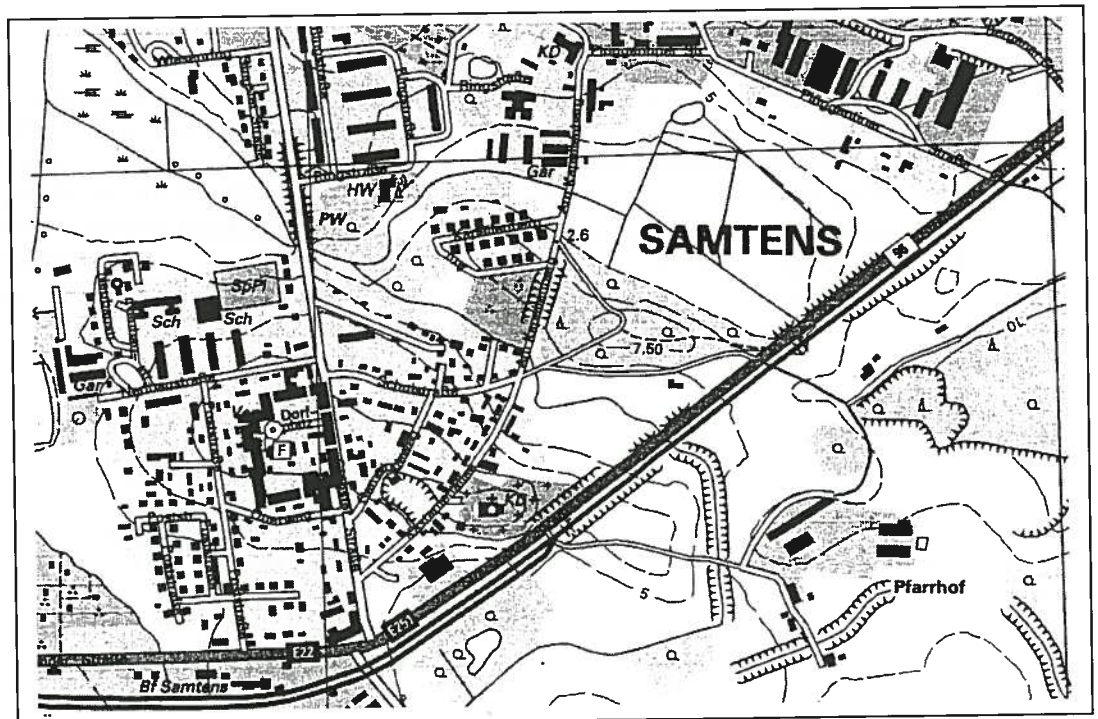
Gemeinde Samtens

1. Änderung des

B-Planes Nr. 6

„Dorfmitte Samtens“

Begründung



Übersichtsplan



Auftraggeber: **Gemeinde Samtens**
Landkreis Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Ulrike Rückwart

Stand: Satzung vom 16.09.2009

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung	2
1. Lage des Plangebietes	2
2. Anlass und Ziele der Planung	2
3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen.....	4
4. Städtebauliche Ausgangssituation	5
5. Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	7
5.4 Grundstückszufahrt.....	8
6. Grünordnung.....	10
7. Verkehrserschließung	10
8. Ver- und Entsorgung.....	11
8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung.....	11
8.2 Energie	11
8.3 Telekommunikation.....	11
8.4 Sonstiges.....	11
9. Immissionen.....	12
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	12
11. Kosten und Finanzierung	12
12. Flächenbilanz.....	12
13. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	13
14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
14.1 Bodendenkmalpflege	13
14.2 Fundmunition	14



Teil I – Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Samtens, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6, zwischen dem Grundstück der Amtsverwaltung im Westen, der Neubaustraße sowie den Flurstücken 11 und 12 im Norden, der Gingster Straße im Osten sowie den Flurstücken 15/1, 20, 21, 22/1 und 22/2 im Süden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Samtens: 9, 10, 13/1, 13/2, 13/3, 14/1, 14/2, 15/2. Überplant werden der Dorfplatz und ein Teil der nördlich und südlich angrenzenden Bauflächen.

2. Anlass und Ziele der Planung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Samtens für den Bereich „Ortsmitte Samtens“ ist neben den Flurstücken 13/3 und 14/1 auch der nördliche Teil des Flurstücks 14/2 der Flur 1, Gemarkung Plüggentin, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „verkehrsberuhigter Bereich Dorfplatz“ – ausgewiesen. Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 6 wurde die Erschließungsanlage auch in nördlichen Teil des Flurstücks 14/2 hergestellt und dem Grundsatz der Planbindung nach § 125 BauGB damit entsprochen. Eine straßenrechtliche Widmung erfolgte für die Teilfläche des Flurstücks 14/2 bisher nicht, da dieser Teil des Flurstücks tatsächlich durch die Freiwillige Feuerwehr genutzt wird.

Um den Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der tatsächlichen Nutzung zu bringen, soll der betroffene Teil des Flurstücks 14/2 künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt werden. In der DIN 14092 Teil 1 „Feuerwehrrhäuser; Planungsgrundlagen“ sind die Stellplatzgrößen für die Feuerwehrfahrzeuge festgelegt. Außerdem regelt die DIN 14092, dass der Stauraum vor dem Tor des Feuerwehrhauses mindestens der Stellplatzlänge im Haus entsprechen muss und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten ist. Die erforderliche Länge des Feuerwehrstellplatzes hängt dabei von der Länge des einzustellenden Fahrzeugs ab. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 lag dieser erforderliche Stauraum innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Mit der geplanten Verschiebung der Grenze zwischen der Flächen für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Stauraum künftig auf dem Feuerwehrgrundstück selbst liegen.

Das Flurstück 15/2 wird mit in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen, um den im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang



der nördlichen Grundstücksgrenze zu reduzieren. Ziel des alten B-Planes war, eine Zufahrt zum Flurstück 15/2 vom Dorf-/Marktplatz aus zu unterbinden. Die Erschließung dieses Flurstücks sollte ausschließlich von der Gingster Straße aus erfolgen. Für diese Festsetzung besteht jedoch kein Grund, da der Dorf-/Marktplatz auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Mischgebiete MI 2 und MI 3 dient. Daher wird die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der Grenze zwischen Dorf-/Marktplatz zum Flurstück 15/2 bis auf einen Bereich von 15 m an der Gingster Straße zurückgenommen.

Auch auf den nördlich des Dorfplatzes bzw. Marktplatzes befindlichen Flächen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 als Mischgebiete MI 1 bis MI 3 sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt sind, wird eine Anpassung an die tatsächliche Situation erforderlich. Um das durch eine Zahnarztpraxis genutzte Gebäude, das bisher zum Abriss vorgesehen war (Flurstück 9), im Rahmen des Bestandes und geringfügiger Modernisierungen bzw. einer Erweiterung nach Süden weiternutzen zu können, ist die Verschiebung der öffentlichen Grünfläche, die Erweiterung des Mischgebietes MI 3 sowie eine Erweiterung der Baugrenzen nach Westen und nach Süden erforderlich. Zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll das Baufenster im MI 3 auch nach Norden erweitert werden. Die zwischen dem MI 3 und der Gingster Straße liegende Teilfläche des Marktplatzes ist in diesem Bereich nicht mehr erforderlich und wird daher künftig nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern als Teil des Mischgebietes MI 3 festgesetzt.

Der in der Zwischenzeit realisierte öffentliche Fußweg zwischen der Neubaustraße und dem Dorf-/Marktplatz wird im Bebauungsplan entsprechend seiner tatsächlichen Lage dargestellt. Die noch verbleibende Grünfläche wird in der Darstellung ihrer tatsächlichen Lage angepasst.

Die innerhalb des Mischgebietes MI 1 bisher festgesetzten Flächen für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage sollen entfallen, um die Nutzung der Grundstücksfreiflächen flexibel zu gestalten. Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Außerdem soll der westliche Teil des bisherigen Mischgebietes MI 1 künftig als allgemeines Wohngebiet WA 1 ausgewiesen werden.



3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 1998 (RROP VP) ist Samtens als allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Der Ort erfüllt die Funktion eines Unterzentrums. Gemäß RROP VP soll ein Unterzentrum folgende Kriterien erfüllen:

„Unterzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie den qualifizierten Grundbedarf der Bevölkerung des Verflechtungsbereiches decken können. Dazu gehören z. B. Grund-, Haupt- und Realschule sowie eine weiterführende Schule, ggf. eine Förderschule, der Sitz einer Amtsverwaltung und andere Behörden, Fachärzte für Allgemeinmedizin und spezialisierte Fachärzte, Apotheke, größere Einzelhandelsgeschäfte und Zweigstellen mehrerer Kreditinstitute. Unterzentren sind an das Netz des ÖPNV angeschlossen und aus ihrem Verflechtungsbereich in höchstens 20 – 30 Minuten zu erreichen.“ Samtens liegt außerdem innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens ist der betroffene Bereich zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Amtsverwaltung und das Feuerwehrgrundstück sind mit Symbolen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung gekennzeichnet. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird hier entsprochen.

Der Bebauungsplan ist ein so genannter Bebauungsplan für die Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt mit 2.314 m² weniger als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, 1993 BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)



- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVObI. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVObI. M-V S. 560)

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Wesentliches Ziel der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 6 war die Integration der damals noch geplanten Errichtung eines Amtsgebäudes und einer Rettungswache sowie einer städtebaulich gefassten multifunktionalen Freifläche in das zentrale Quartier von Samtens. Weiterhin sollte eine Sichtschutzhecke angepflanzt werden, um einen visuellen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen und eine ökologische Vernetzung im Plangebiet herzustellen.

Dieses Ziel wurde bereits weitgehend umgesetzt. Das Amtsgebäude am westlichen Rand des Dorf-/Marktplatzes sowie das Feuerwehrgebäude am südwestlichen Rand des Platzes sind in den zurückliegenden Jahren errichtet und in Betrieb genommen worden. Die Grünflächen im Bereich des Dorf-/Marktplatzes wurden hergestellt. Lediglich die geplante Bebauung nördlich des Platzes konnte bisher noch nicht umgesetzt werden. Dementsprechend fehlen hier auch die vorgesehenen Heckenpflanzungen.

Grundsätzlich wird für die nördliche Bebauung im MI₂ und MI₃ am Ziel der Errichtung von zwei Baukörpern in einer Flucht festgehalten. Das vorhandene Gebäude der Zahnarztpraxis, das ursprünglich zum Abriss vorgesehen war, darf nun erhalten, saniert und sogar geringfügig nach Süden erweitert werden. Hierfür wird eine Baugrenze festgesetzt. Das Grundstück bleibt Teil des Mischgebietes MI 3.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Baugebieten MI 1 bis MI 4 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO), da das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und der



Schutzwürdigkeit der umgebenden Baugebiete in Einklang steht. Zugelassen sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Regelungen entsprechen grundsätzlich den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 und werden weiter beibehalten. Neu ist hingegen, dass in den Mischgebieten auch sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind.

In den Baugebieten MI₂ und MI₃ ist gemäß § 1 (7) BauNVO eine Wohnnutzung nur ab dem 2. Vollgeschoss zulässig. Auch diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6. Ziel der Regelung ist die Realisierung einer städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses (Handel und Dienstleistung) am nördlichen Rand des Dorf-/Marktplatzes. Wohnungen sind im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss möglich.

In dem Baugebiet WA₁ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO). Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und der Schutzwürdigkeit der umgebenden Baugebiete in Einklang steht.

In den gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf befindet sich das Gebäude für die Feuerwehr. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf wird aus dem rechtswirksamen B-Plan 6 übernommen. Der Feuerwehrneubau ist in den zurückliegenden Jahren bereits realisiert worden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung der im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegenden Grundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und maximal zwei Vollgeschossen. Außerdem ist eine Firsthöhe für die Gebäude von maximal 9,0 m zulässig. Der unmittelbar westlich anschließende öffentliche Fuß- und Radweg sowie die Grünfläche mit der geplanten Anpflanzung bilden die Zäsur zum dann angrenzenden allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossigen Gebäuden und geringerer Grundflächenzahl (außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6).



In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist eine Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,40 bei maximal zwei Vollgeschossen möglich. Im Mischgebiet MI 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,45. Im MI 1 darf die Firsthöhe maximal 11,50 m betragen, im MI 2 10,0 m und im MI 3 12,0 m. Die Zweigeschossigkeit in den nördlich des Dorf-/Marktplatzes bzw. zur Gingster Straße liegenden Mischgebieten wurde seinerzeit bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt, um entsprechend der Bedeutung als örtliche Hauptverkehrsstraße bzw. als Dorf-/Marktplatz eine dichtere Kubatur zu ermöglichen. An diesem Ziel der Planung wird festgehalten.

Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen. Die zulässige Grundfläche darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,5 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße bzw. des Gehweges in der Mitte des Baugrundstückes liegen. Aufgrund der Topographie und zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes werden die Sockelhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Hierdurch werden Gebäude ausgeschlossen, die mit Kellergeschossen und zu großem Dachgeschoss wie mehrgeschossig wirken und nicht mit dem zu sichernden Maß im Bestand übereinstimmen. Beide Regelungen werden aus dem rechtswirksamen B-Plan 6 übernommen und beibehalten.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In allen Baugebieten gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, das Gebäude mit einem seitlichen Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks gemäß § 6 Landesbauordnung M-V zu errichten sind. Außerdem dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die bisher im MI 3 geltende geschlossene Bauweise wird aufgehoben, da der ursprünglich geplante Baukörper, der geschlossen über die gesamte Breite des Gebietes errichtet werden sollte, nun nicht mehr in dieser Form geplant ist. Vielmehr ist die Einhaltung des Grenzabstandes nach LBauO M-V zwischen der möglichen Erweiterung der Zahnarztpraxis und dem geplanten Neubau im östlichen Bereich des MI 3 gewünscht. Deshalb gilt auch hier künftig die offene Bauweise.



Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nur Einzelhäuser. Für das Mischgebiet MI 3 wird keine entsprechende Regelung getroffen.

Entlang der Gingster Straße (L 30) wird die historische Parzellierung bzw. Gebäudeanordnung durch die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien gesichert. Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt.

Im Plangebiet sind vertikale, gebäudegliedernde Fassadenvorbauten bzw. – vorsprünge bis zu 1,5 m von der Grenze abweichend gemäß § 23(3) BauNVO zulässig. Diese Regelung wird aus dem rechtswirksamen B-Plan 6 ebenso übernommen wie die Festsetzung, dass im Plangebiet Lagerbehälter (z. B. für Glas) nur unterirdisch angelegt werden dürfen. (Festsetzung gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan Nr. 6)

Die Firstrichtung für die Hauptgebäude wird nur dort festgesetzt, wo Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind bzw. Freiflächen räumlich fassen sollen. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 sollen die Gebäude den Dorf- und Marktplatz einfassen und auf diese Weise die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sichern. (Festsetzung gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan Nr. 6)

5.4 Stellplätze und Grundstückszufahrten

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sah der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 6 eine Festsetzung für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vor. Diese Festsetzung entfällt sowohl in der Planzeichnung als auch im Text (Teil B). Teile des bisherigen MI 1 sind in der 1. Änderung des B-Planes nun als allgemeines Wohngebiet WA 1 ausgewiesen. Durch die Aufhebung der Festsetzung zur Lage der Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist nun künftig eine flexiblere Anordnung der Stellplätze und ihrer Zufahrten auf den betroffenen Grundstücken möglich.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 23 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – Nebenanlagen und –einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO in der Straßenflucht der Vorgartenzone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenbegleitenden Baugrenze bzw. Baulinie unzulässig. Hierdurch sollen entsprechend dem ursprünglichen Siedlungsbild am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes 6 die Vorgärten frei von Nebenanlagen bleiben (Festsetzung gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan Nr. 6).



Im Plangebiet dürfen Lagerbehälter (z. B. für Gas) gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden. Diese Regelung erfolgt aus gestalterischen Gründen (Festsetzung gemäß rechtswirksamem Bebauungsplan Nr. 6).

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Landesbauordnung M-V werden im wesentlichen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Samtens übernommen. Sie sollen der Sicherung bzw. Wiederherstellung eines positiven Ortsbildes in dieser zentralen Ortslage dienen. Dazu gehören vor allen Dingen eine von außen einsehbare einheitliche Dachlandschaft sowie die Schaffung einer ortsbildprägenden Fassadengestaltung.

Da – wie bereits erwähnt – die meisten Regelungen aus dem rechtswirksamen B-Plan 6 übernommen sind, werden in der Begründung nur die Änderungen erläutert.

So war unter II. Fassaden ursprünglich festgesetzt, dass Putzfassaden einen Sockel aus Ziegel oder Naturstein besitzen müssen. Diese Festsetzung entfällt im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes künftig, da aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nichts gegen eine hiervon abweichende Gestaltung des Sockels spricht. Bereits das Amtsgebäude und das Gebäude der Feuerwehr wurden nicht mit einem Sockel aus Ziegel oder Naturstein versehen. Damit einhergehend entfällt auch die bisherige Regelung, dass für einen Natursteinsockel bruchraue Steine (z. B. Sandstein, Granit) in unregelmäßigen Größen zulässig sind.

In der textlichen Festsetzung V.III(1) wird die Regelung, dass senkrechte Holzlattenzäune (Staketenzäune) nur in dunklen bzw. natürlichen Farben zulässig sind, aufgehoben. Auch muss die Höhe von senkrechten Holzlattenzäunen künftig nicht mehr gleichförmig linear sein. Hiermit werden die Regelungen für die Grundstückseinfriedungen flexibler gestaltet.



6. Grünordnung

6.1 Rechtsgrundlagen

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation sind durch einen Grünordnungsplan in die Planung eingestellt worden. Er begründet die unter Text (Teil B), Punkte IV. und V. getroffenen textlichen Festsetzungen. Grundlage der Bearbeitung des GOP war die Bewertung der Bestandsstrukturen nach einer Kartierung Anfang 1997 und die Bilanzierung nach dem so genannten hessischen Modell (Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 09.02.1995).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ergeben sich nur geringfügige Verschiebungen von Hecken bzw. Grünflächen, so dass eine erneute Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Landesstraße 30 (Gingster Straße). Der Dorfplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und erschließt das Grundstück der Feuerwehr, das Amtsgebäude, die Mischgebiete 2 und 3 sowie das Flurstück 15/2. Das ebenfalls im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegende Mischgebiet 1 und das allgemeine Wohngebiet WA 1 werden über die Neubaustraße erschlossen.

Ein Fußweg verbindet den Dorfplatz mit der Neubaustraße. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Verkehrserschließung für das Gebäude der Zahnarztpraxis existiert gegenwärtig nicht. Das Gebäude war im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht zum Erhalt vorgesehen. Es lag nur zum Teil innerhalb des Gebietes MI 3, zum anderen Teil in der öffentlichen Grünfläche. Außerdem befand es sich außerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze). Das Gebäude hatte bisher nur Bestandsschutz. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun auch die Erschließung des Zahnarztgebäudes vom Dorfplatz aus gesichert werden, um den Erhalt, die Sanierung bzw. auch geringfügige Erweiterung des Gebäudes zu ermöglichen.

Bisher war die Zufahrt zum Flurstück 15/2 nur von der Gingster Straße aus zulässig. Zum Dorf-/Marktplatz hin war ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Regelung wird nun weitestgehend aufgehoben (bis auf 15 m Entfernung zur Gingster Straße), da der



Dorf-/Marktplatz bereits die Mischgebiete MI 2 und MI 3 erschließt. Daher spricht nichts gegen die Möglichkeit der Erschließung des südlich an den Platz angrenzenden Grundstücks.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden vom Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gewährleistet und erfolgen im Anschluss an das im Ort vorhandene Netz. Die Schutzstreifen der Anlagen des ZWAR sind von Bebauungen und Bepflanzungen mit tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten. Dies gilt auch für die Trassen von Hausanschlussleitungen.

Für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken entfällt die Entsorgungspflicht des Zweckverbandes. Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz. Hier kann der ZWAR den Grundschutz von 48 m³ gewähren.

8.2 Energie

Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist durch die Erweiterung der Niederspannungsanlage möglich. Dafür ist es notwendig, rechtzeitig vor Baubeginn einen Antrag zum Anschluss an das Niederspannungsnetz zu stellen. Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas erfolgt durch die EWE. Die Leitungen des Versorgungsträgers werden grundsätzlich in Gehwegen oder in Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,80 m verlegt.

8.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes wird durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet. Die für die Versorgung des weiteren Gebietes notwendigen Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden.

8.4 Sonstiges

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Rügen. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahr-



zeuge ist zu gewährleisten.

9. Immissionen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird keine erneute Lärmschutzberechnung durchgeführt, sondern auf die vorhandene Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 1997 verwiesen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass nur in einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der östlichen Fassadenflucht straßenseitig zur Landesstraße 30 (Gingster Straße) eine Immissionsbelastung oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, und innerhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV gegeben ist.

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). In Mischgebieten betragen die Orientierungswerte tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Die durch den Verkehr auf der Landesstraße 30 hervorgerufenen Immissionen werden tags mit 64 dB(A) und nachts mit bis zu 55 dB(A) prognostiziert.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz werden als Hinweis in den Plan übernommen bzw. in der Planzeichnung festgesetzt. Die nicht zu überschreitende Straßenflucht in Richtung der L 30 wird in Form von Baulinien bestimmt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Samtens entstehen über die Finanzierung der Planung hinaus keine weiteren Kosten, da die Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	645 m ²
Mischgebiet 1	464 m ²
Mischgebiet 2	892 m ²
Mischgebiet 3	1.158 m ²
Mischgebiet 4	862 m ²



Mischgebiet gesamt	3.376 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr	1.735 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.120 m ²
Öffentliche Grünflächen	341 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	9.217 m ²

13. Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	16.04.2008
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	II. Quartal 2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	II. Quartal 2009
Weiterer geplanter Verfahrensablauf:	
Abwägungsbeschluss	III. Quartal 2009
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2009

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich.

Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



14.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den 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.

Samtens, den 16.09.2009

Wodrich, Bürgermeisterin

