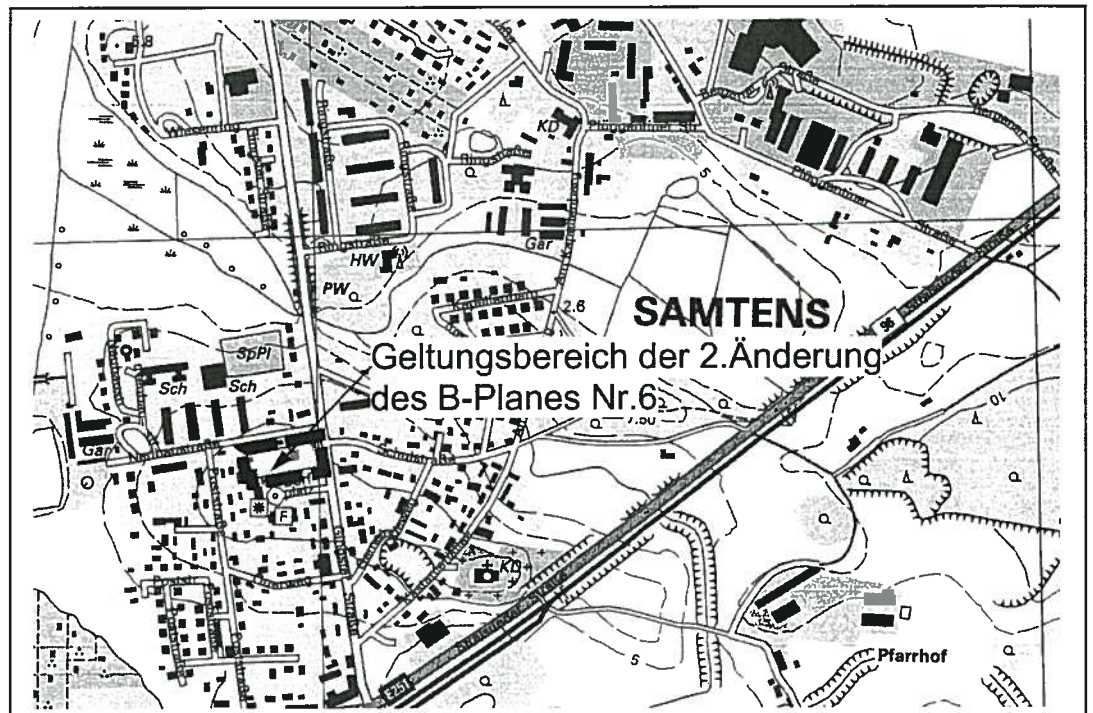


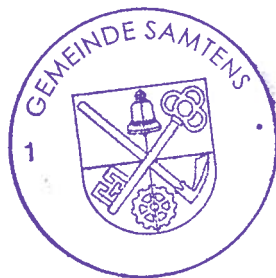
Gemeinde Samtens

2. Änderung des B-Planes Nr. 6 „Dorfmitte Samtens“

Begründung



Übersichtsplan



Auftraggeber: **Gemeinde Samtens**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

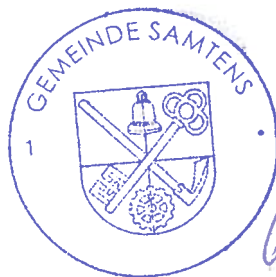
Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: 26.09.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	2
2. Anlass und Ziele der Planung	2
3. Einordnung in die Ziele von Raumordnung und Landesplanung sowie Rechtsgrundlagen	2
4. Inhalt des Bebauungsplanes	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	4
4.4 Stellplätze	5
4.5 Örtliche Bauvorschriften	5
6. Grünordnung	6
7. Verkehrserschließung	6
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Immissionen	6
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	7
11. Kosten und Finanzierung	7



Teil I – Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Samtens, innerhalb der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, zwischen dem Dorfplatz im Süden und der Neubaustraße im Norden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Samtens: 13/1, 13/2, 13/3 teilweise.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.050 m².

2. Anlass und Ziele der Planung

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Samtens für den Bereich „Ortsmitte Samtens“ ist das Flurstücken 13/1 als Mischgebiet ausgewiesen und für das Mischgebiet 3 sind Wohnungen nur im 2. Vollgeschoss zulässig.

Da sich das städtebauliche Ziel einer baulichen Entwicklung am Dorfplatz mit einem Gewerbeschwerpunkt in den Erdgeschossen der zulässigen Gebäude nicht realisieren lässt, soll der Wohnnutzung mehr Bedeutung zugemessen werden. In diesem Bereich besteht eine größere Nachfrage als in der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Aus diesem Grund soll das Flurstück 13/1 korrespondierend zu den Flurstücken 12 und 11 in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden und im MI 3 soll auch im 1. Vollgeschoss die Wohnnutzung möglich sein.

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

Die Planungsziele stimmen weiterhin mit den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms der Planungsregion Vorpommern aus dem Jahr 2010 überein, in dem Samtens als Unterzentrum dargestellt ist.

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. 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 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 22.07.2012 (BGBl. I S. 1509)
- 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) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S.66)

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

In den festgesetzten Baugebieten MI 3 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 und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Diese Festsetzungen entsprechen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6.

Die Wohnnutzung ist auch im 1. Vollgeschoss zulässig.

In dem Baugebiet WA 2 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.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnutzung der im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegenden Grundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 und maximal zwei Vollgeschossen. Außerdem ist eine Firsthöhe für die Gebäude von maximal 7,50 m zulässig.

Im Mischgebiet MI 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,45. 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 der rechtswirksamen 1. Änderung des B-Plans 6 übernommen und beibehalten.

4.3 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. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Für das Mischgebiet MI 3 wird keine entsprechende Regelung getroffen.



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

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

Eine Firstrichtung wird nicht mehr festgesetzt, da sich das ursprüngliche städtebauliche Konzept mit engen gestalterischen Vorgaben nicht mehr realisieren lässt.

4.4 Stellplätze

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 nord-westlichen Rand des Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes 6 die Vorgärten frei von Nebenanlagen bleiben (Festsetzung gemäß rechtswirksamer 1. Änderung des Bebauungsplans 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 rechtswirksamer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6).

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Landesbauordnung M-V werden im wesentlichen aus der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Samtens übernommen. Sie sollen der Sicherung bzw. Wiederherstellung eines positiven Ortsbildes in dieser zentralen Ortslage dienen.

Da – wie bereits erwähnt – die meisten Regelungen aus der rechtswirksamen 1. Änderung des B-Plans 6 übernommen sind, werden in der Begründung nur die Änderungen erläutert.



Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI3 sind Sattel- und Walm-oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die jeweilige Dachneigung wird über die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt. Alle anderen Festsetzungen zur Ausführung der Dachflächen werden aus den textlichen Festsetzungen gestrichen.

Fassaden

Die Fassadenfarben sollen sich der umliegenden Bebauung anpassen. Aus diesem Grund soll sich die Farbe von Sichtmauerwerken in den Farbfächer der RAL-Farbtöne 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot) 3007 (Schwarzrot) und 3011 (Braunrot) einordnen.

Als Putzfarbe werden Pastellfarbtöne ohne sehr helle Farbtöne (Remissionswert von 80-100) und ohne sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte 0-15) zugelassen.

6. Grünordnung

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 bleibe die Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Fassadenbegrünung bestehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe vorbereitet werden.

7. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Landesstraße 30 (Gingster Straße). Der Dorfplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und erschließt die Flurstücke 13/1 und 13/3. Die fußläufige Verbindung zwischen Dorfplatz und der Neubaustraße bleibt bestehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gewährleistet.

9. Immissionen

In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 gelten die gleichen Regelungen für den Lärmschutz wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans nr. 6. 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 Er-



gebnisse 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.

Für den Parkplatzbereich südlich des WA 2 wird ein Parkverbot für die Zeit von 22:00- 06:00 Uhr festgesetzt, um für das WA 2 einen Lärmschutz in den Nachtstunden sicherzustellen.

Mit der Feuerwehr wird eine Vereinbarung getroffen, dass das Signalhorn erst bei der Ausfahrt auf die Gingster Straße eingeschaltet wird.

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.

Die Begründung wird gebilligt.

Samtens, den 27. DEZ. 2012



[Signature]
Wodrich, Bürgermeisterin



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Dorfmitte Samtens“, der Gemeinde Samtens

1 Ziel der Planung

In der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Gemeinde Samtens für den Bereich „Ortsmitte Samtens“ ist das Flurstücken 13/1 als Mischgebiet ausgewiesen und für das Mischgebiet 3 sind Wohnungen nur im 2. Vollgeschoss zulässig.

Da sich das städtebauliche Ziel einer baulichen Entwicklung am Dorfplatz mit einem Gewerbeschwerpunkt in den Erdgeschossen der zulässigen Gebäude nicht realisieren lässt, soll der Wohnnutzung mehr Bedeutung zugemessen werden. In diesem Bereich besteht eine größere Nachfrage als in der Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Aus diesem Grund soll das Flurstück 13/1 korrespondierend zu den Flurstücken 12 und 11 in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden und im MI 3 soll auch im 1. Vollgeschoss die Wohnnutzung möglich sein.

2 Verfahrensablauf

Die Gemeinde Samtens hat am 11.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Landesplanungsbehörde wurde über die Planungsabsichten der Gemeinde Samtens informiert.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.06.2012 statt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Am 19.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden sie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 09.07.-09.08.2012.

Es wurden vom Landkreis Vorpommern-Rügen folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- Im Mischgebiet sollten die allgemeinen Nutzungen gemäß § 1 Abs.2 Nr. 6 ohne Einschränkungen zulässig sein.
- Die Nutzung des Parkplatzes sollte in den Nachtstunden untersagt werden, damit keine Lärmbeeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung entsteht.
- Durch Feuerwehreinsätze, insbesondere durch den Betrieb des Signalhorns, können die für Wohngebiete zulässigen Immissionswerte überschritten werden.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken von der Bevölkerung vorgebracht.

Am 26.09.2012 wurden die eingegangenen Anregungen beraten und die Abwägung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 26.09.2012.

3 Ergebnis der Abwägung

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und die wesentlichen Hinweise wie folgt berücksichtigt.

Im Mischgebiet 3 sind die allgemeinen Nutzungen gemäß §1 Abs.2 Nr. 6 ohne Einschränkungen zulässig.

Die Nutzung des Parkplatzes südlich des WA 2 wird in der Zeit von 22:00-6:00 Uhr durch eine entsprechende Beschilderung untersagt. Mit der Feuerwehr wird eine Vereinbarung getroffen, dass das Signalhorn erst bei der Ausfahrt auf die Gingster Straße eingeschaltet wird.

Samtens, den 27. JAN. 2013


Wodrich, Bürgermeisterin

