Stadt Altentreptow

Vorlage federführend: **Bau, Ordnung und Soziales**	Vorlage-Nr: Datum: Verfasser: Fachbereichsleiter/-in:	01/BV/838/2018 23.05.2018 Heß, Eckhard Ellgoth, Claudia

Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Altentreptow "Wohnen am Holländer Gang"
hier: Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow gem. § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Umweltbericht

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium
Ö	06.06.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
Ö	19.06.2018	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	03.07.2018	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20.2.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung - aufzustellen.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:
Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von bis zu 2 Wohnhäusern gegenüber einer bereits bestehenden Wohnbebauung am Holländer Gang.
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Es ist die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Entwurf mit Begründung ist daher nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hiervon zu benachrichtigen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung Altentreptow billigt den ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“ in der vorliegenden Fassung vom Mai 2018 mit der Begründung gleichen Datums und beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang“ mit Begründung, öffentlich auszulegen.

2. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.
   Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Absatz 2 BauGB.

3. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Der Beschluss ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Planzeichnung, Stand Mai 2018
Begründung, Stand Mai 2018

SATZUNG DER STADT Altentreptow über den
Bebauungsplan Nr.25 "Wohnen am Holländer Gang"

Aufgrund des § 10 und §13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom (Datum) folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang" erlassen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden und Süden an die Grundstücke mit Garagenbebauung, im Westen an den Holländer Gang und der gegenüberliegenden Wohnbebauung und im Osten an die Grundstücke, die zum Randkanal angrenzen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.

Teil A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B.

0.3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

25°-50° — Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

private Straßenverkehrsflächen zu Gunsten der Anlieger und Leitungsträger

Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

7. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Nebengebäude

64
1
Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

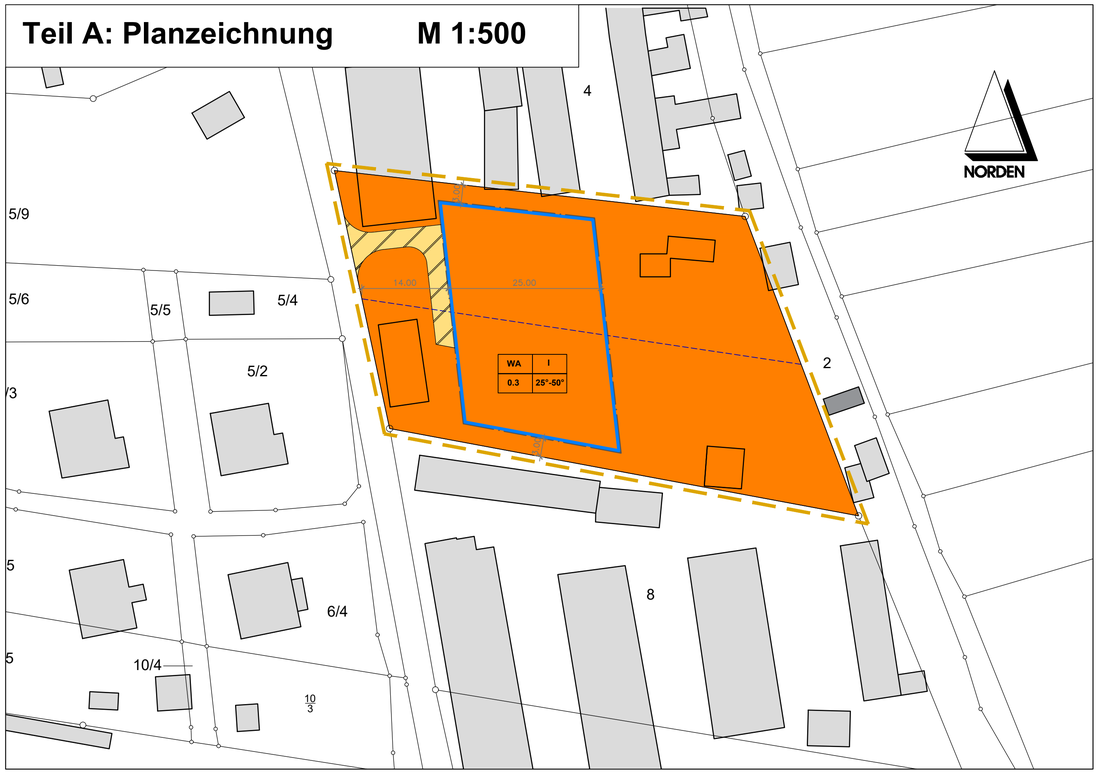
geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

Hinweise

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei eventueller Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Bauabbruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Anzeigepflicht besteht.

Das geodätische Festpunktfeld sowie Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Teil A: Planzeichnung M 1:500



Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des Vorhandenen Geländes im Bereich des jeweiligen Baufeldes. Geländemodulationen sind nur in dem Umfang zulässig, der benötigt wird um eine plane Fundamentfläche herzustellen.

1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf dem Baugrundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Entwässerung einzuleiten. Flächen für Wege, Parkplätze, Stellplätze und ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu erstellen (Öko- oder Sickerpflaster) oder als wassergebundene Fläche.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015
- Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M- V 1998, 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M- V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 30, 36)
- · Hauptsatzung der Stadt Altentreptow in der aktuellen Fassung

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es ist pro Baugrundstück durch den Grundstückseigentümer mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen und Stammumfängen von 12-14cm gemessen in 1m Höhe zu verwenden.

Pflanzliste:

Großkronige Bäume:

- Feldahorn	Acer campestre
- Spitzahorn	Acer plantanoides
- Hainbuche	Carpinus betulus(als Baum- u. Heckenpfl.)
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Echte Walnuss	Juglans regia
- Sandbirke	Betula pendula
- Stieleiche	Quercus robur
- Silberweide	Salix alba
- Winterlinde	Tilia cordata
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Kleinkronige Bäume:

- Rotdorn	Crataegus laevigata
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Wildbirne	Pyrus communis
- regionaltypische Obstgehölze in Sorten	

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 20.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am 23.03.2018 erfolgt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz am 22.3.2018 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG).

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

3. Auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und mit der Begründung zur Auslegung bestimmt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Mo/Mi/Do 9.00 - 16.00 Uhr
Di 9.00 - 18.00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im amtlichen Verkündungsblatt am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ..... Referatsleiter Kataster und Vermessung

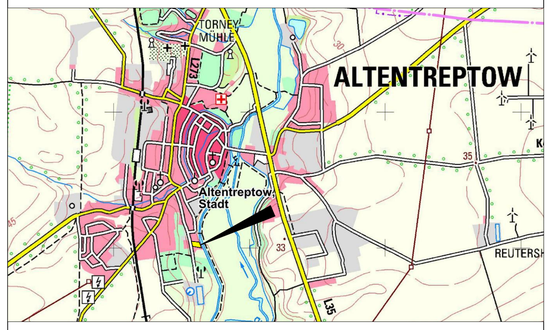
13. Der Beschluss über den Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtskurier des Amtes Treptower Tollensewinkel am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) und den § 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Altentreptow, den ..... Der Bürgermeister

Stadt Altentreptow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnen am Holländer Gang"

Entwurf Mai 2018

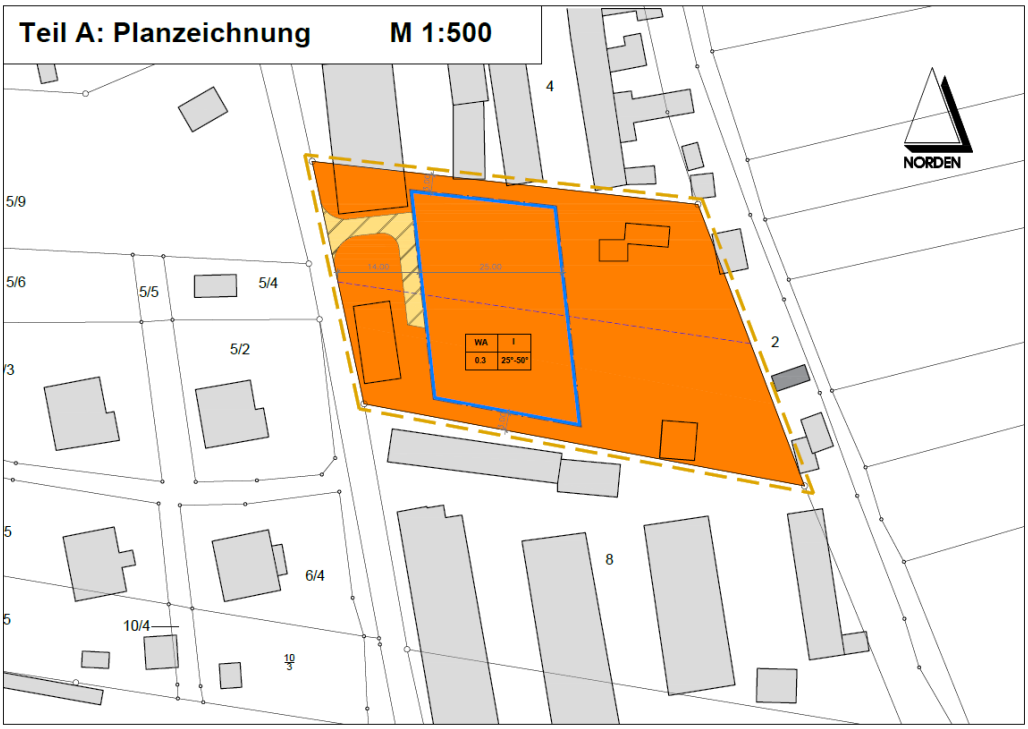


Übersichtskarte

M.KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH
Poststr. 14, 17087 Altentreptow, Tel.: 03961/229930 Fax: 2299320, internet: www. aib-koeth.de, e-mail:aib-koeth@t-online.de

Stadt Altentreptow

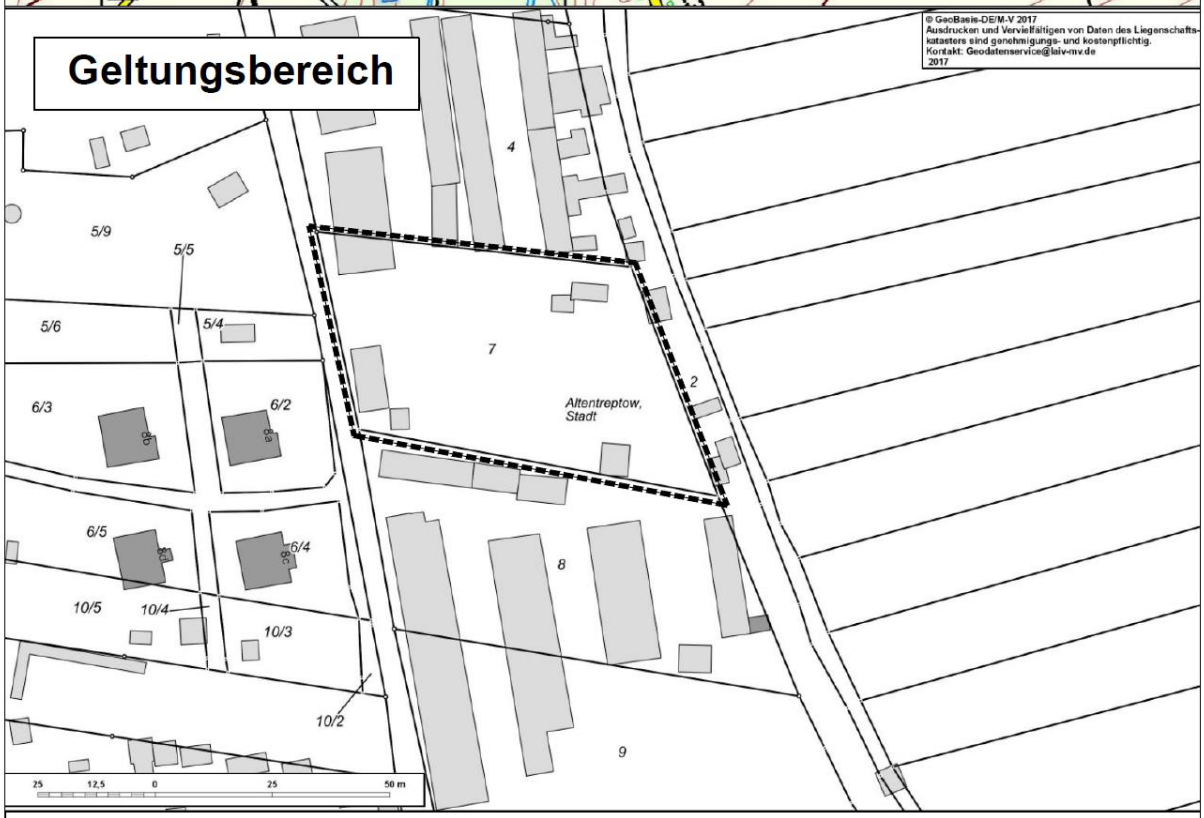
Begründung zum Bebauungsplan Nr.25 „Wohnen am Holländer Gang“



Planverfasser: **Altentreptow, Mai 2018**

M. KÖTH
Architektur + Ingenieurbüro GmbH

Poststr. 14, 17087 Altentreptow
Tel. 03961229930
Fax. 039612299320
Email: mk@architekt-koeth.de
internet: www.architekt-koeth.de



Bebauungsplan Nr. 25 " Wohnen am Holländer Gang"
der Stadt Altentreptow
Ausgrenzung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Altentreptow "Wohnen am Holländer Gang"

Stand: Rechtswirksam mit Bekanntmachung am xx.xx.2018

Inhaltsverzeichnis Seite

1	Aufstellungsbeschluss	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Anlass und Ziel der Planung	4
4	Grundlagen der Planung	5
4.1	Rechtsgrundlagen	5
4.2	Planungsgrundlagen	5
4.3	Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	7
5	Beschaffenheit des Plangebietes und der Umgebung - Bebauung, Nutzung - Verkehr - Leitungsbestand, Versorgungsanlagen	7
6	Erschließung	7
7	Ver- und Entsorgung	8
8	Bodenverhältnisse und Topographie	8
9	Denkmalschutz	8
10	Naturschutz/ Umwelt/ Artenschutz	8
11	Altlasten	9
12	Art und Umfang der geplanten Bebauung	9
13	Planvollzug	9

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Altentreptow hat am 20. Februar 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.25 „Wohnen am Holländer Gang“, im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet liegt im Süden der Stadt Altentreptow. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden und Süden an die Grundstücke mit Garagenbebauung, im Westen an den Holländer Gang und der gegenüberliegenden Wohnbebauung und im Osten an die Grundstücke, die zum Randkanal angrenzen. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.270m² und umfasst das Flurstück 7 der Gemarkung Altentreptow, Flur 10.

im Norden: die Grenzen des Flurstück 4
im Osten: die Grenzen des Flurstück 2
im Süden: die Grenzen des Flurstück 8, sowie
im Westen: die Grenzen der Flurstücke 91/4,
(alle Flurstücke Gemarkung Altentreptow, Flur 10)

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen den Garagenkomplexen im Holländer Gang, gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung, zwischen Holländer Gang und Randkanal gelegen. Die Fläche wird derzeit vom Eigentümer als Gartengrundstück genutzt und ist mit Garagen und Nebengebäuden bebaut.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung, auf dem im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstück geschaffen werden.

Das Angebot von attraktiven Baulandflächen in Altentreptow ist begrenzt.

Ziel der Planung ist es neue Baulandflächen für den Eigenheimbau auszuweisen. Ziel ist es diesen Standort weiter zu entwickeln und attraktive Wohnbauflächen vorzuhalten.

Durch die bereits vorhandene Anbindung an den Holländer Gang und die gegenüberliegende Wohnbebauung ist die verkehrliche und mediale Erschließung bereits abgesichert.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von bis zun2 Wohnhäusern gegenüber von bereits bestehender Wohnbebauung am Holländer Gang.

Die Gemeinden und Städte sind dazu angehalten, insbesondere die Nachverdichtung innerhalb der Gemeinden und Städte mit Wohnungsbaumaßnahmen besonders voranzubringen. Hierfür hat der

Gesetzgeber auch ein neues Planungsinstrumentarium entwickelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB)

4. Grundlagen der Planung

4.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 21.12.15 (GVOBI. M-V, S. 590)

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.15 (GVOBl. M-V S. 2015 30, 36)

-Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

-Hauptsatzung der Stadt Altentreptow in der aktuellen Fassung

4.2. Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan der Stadt Altentreptow
Der Flächennutzungsplan i. d. F. der 6. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14) stellt den Planbereiches als „WA“ (Wohnbaufläche) dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung der gesamten Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entspricht damit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Kataster
GDI-MV Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-WMS)
Stand Kataster: Mai 2018

Die Planungsabsichten wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte, mit Schreiben vom 10.04.2018 beurteilt, nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Gemäß Programmsatz 3.2.3(1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist der Stadt Altentreptow die Funktion eines Grundzentrums zugeschrieben. Grundzentren sollen als Ankerpunkte zur Daseinsvorsorge in den Ländlichen Räumen gesichert, entwickelt und ausgebaut werden.
Raumordnerische Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielen darauf ab, der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Nach Programmsatz 4.1(4) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)
Des Weiteren ist festgelegt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (Programmsatz 4.1(6) RREP MS)

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet des Grundzentrums Altentreptow. Östlich der Straße Holländer Gang soll auf einer Brachfläche zwischen zwei Garagenkomplexen Baurecht für zwei Wohnhäuser geschaffen werden.
Es wurde festgestellt, dass sich das Vorhabengebiet in Anbindung zur bebauten Ortslage eines Zentralen Ortes befindet und der Verdichtung eines bebauten Gebietes dient. Somit berücksichtigt die Planung die Programmsätze 4.1(2), 4.1(4) und 4.1(6) des RREP MS hinreichend.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Altentreptow als Fläche W (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Folglich wird mit der Umsetzung des B-Plans dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 BauGB, welches besagt, dass B-Pläne aus den Flächennutzungsplänen heraus zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Die mit dem Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Holländer Gang" der Stadt Altentreptow angezeigten Planungsabsichten entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3. Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird für die Schaffung von Baugrundstücken von Flächen aufgestellt und es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan führt weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit kann der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls ist § 4 c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können) nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bzw. der Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

- Bebauung, Nutzung
Die Fläche wird derzeit vom Eigentümer als Gartengrundstück genutzt und ist mit Garagen und Nebengebäuden bebaut.

- Verkehr
Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den Holländer Gang mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

- Leitungsbestand, Versorgungsanlagen
In der angrenzenden Straße „Holländer Gang“ verlaufen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt.

6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Holländer Gang“, die an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden ist.
Die vorhandene Zufahrt wird als Einfahrt in das Plangebiet aufgenommen.
Die Zufahrtstraße wird eine Privatstraße.

7. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Geländes ist neu anzulegen. Die öffentliche Trinkwasserversorgung, sowie die zentrale Schmutzwasserkanalisation befindet sich im Randbereich des Plangebietes (Holländer Gang). Die Druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist sicherzustellen.
Aufgrund des Gefälles des Plangebietes wird das Abwasser gesammelt und über eine Druckleitung in das öffentliche Abwassersystem abgeleitet. Abstimmungen werden mit der GKU mbH durchgeführt.
Es ist geplant, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten.
Bei der Planung sind hierzu entsprechende Abstimmungen mit den Fachbereichen notwendig.
Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation wird durch den örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.
Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz. Die Festsetzung baulicher Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien wird jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung, sowie im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen.

8. Bodenverhältnisse und Topographie

Die Möglichkeit einer Flachgründung auf Einzel- und/oder Streifenfundamente sowie einer Fundamentplatte ist nach Austausch ungeeigneter Gründungsschichten gegeben. Mit Schichtenwasser ist zu rechnen. Die genauen Gründungsverhältnisse sind durch Baugrundgutachten durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu klären.

9. Denkmalschutz

Die vorhandene Bebauung steht nicht unter Denkmalschutz.
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen. Bei eventueller Vergabe von Bauaufträgen (z.B. Bauabbruch, Ausschachtung, Entsiegelung, u. a.) sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen, dass für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Anzeigepflicht besteht.

10. Naturschutz/ Umwelt

Das Planverfahren soll gem. § 13a durchgeführt werden, somit entfällt die formale Umweltprüfung / Umweltbericht.
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine hochwertigen Biotopstrukturen, die ein erhaltungsgebot im Sinne des §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfordern.
Für den Ausgleich der mit der Planung stehenden Eingriffe wird eine Ausgleichsbilanzierung erstellt und umgesetzt.

11. Altlasten

Altlasten bzw. Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber, z.B. bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen.

12. Art und Umfang der geplanten Bebauung

In Anlehnung an die Umgebung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für die künftigen Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Durch die o.g. Festsetzungen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine sinnvolle, dem BauGB entsprechende, Nutzung der Grundstücke gewährleistet.
Für das Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 vorgeschrieben.
Es dürfen Wohnhäuser mit max. 1 Vollgeschoss errichtet werden. Für die Gebäude wird eine max. zulässige Höhe Erdgeschossfußboden: 0,5m von Der Oberkante des vorhandenen Geländes festgesetzt.
Die textlichen Festsetzungen für die Gestaltung der Gebäude werden so gering wie möglich gehalten, um Möglichkeiten kreativer Bauweise, und damit die Eigenständigkeit des Baugebietes nicht zu beschränken.

13. Planvollzug

Die Stadt Altentreptow wird mit dem Eigentümer für die Übernahme der Planungsleistungen einen städtebaulichen Vertrag abschließen.

Altentreptow, den .....

Der Bürgermeister, ...