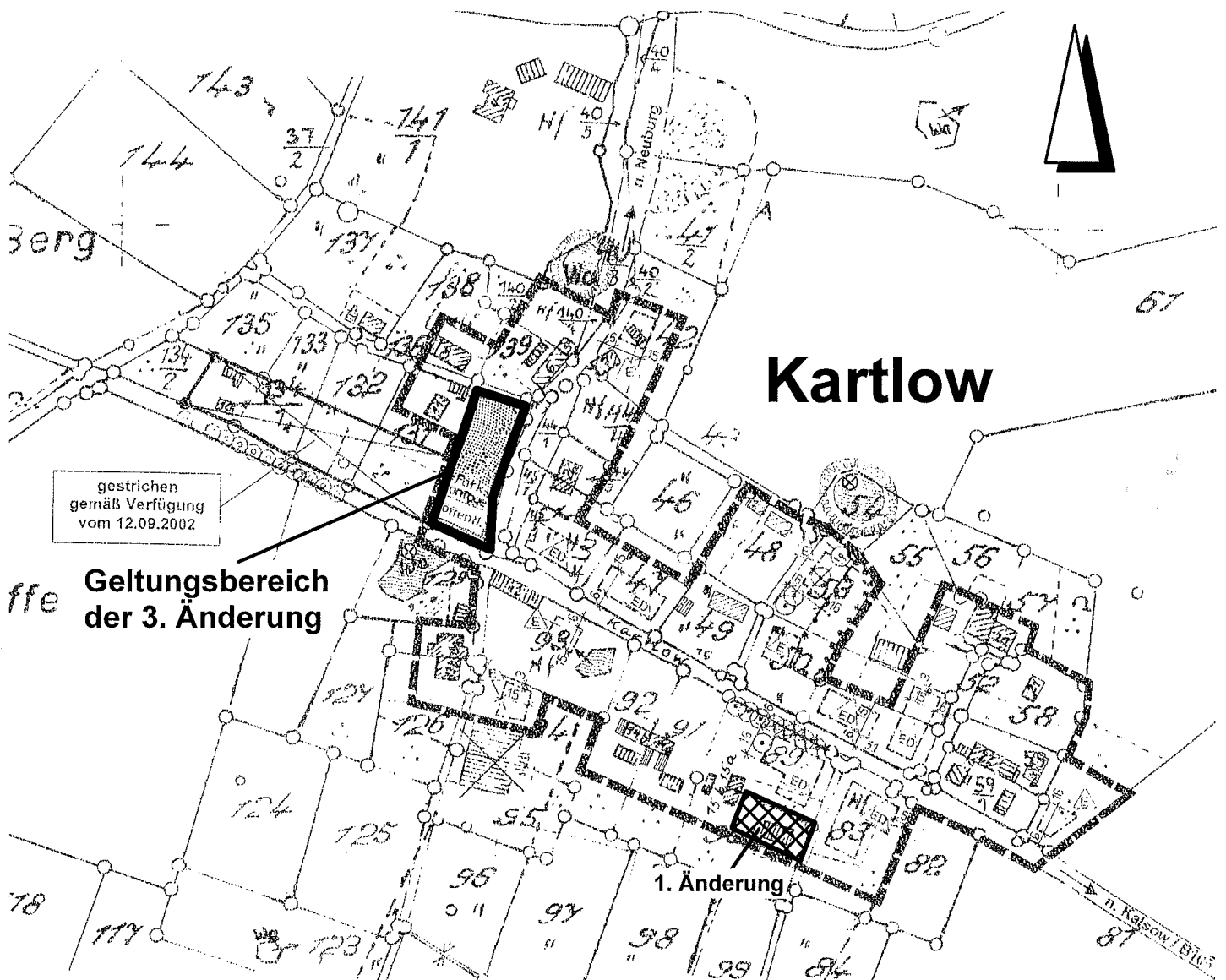


Begründung

zur Satzung über die 3. Änderung der Satzung
der Gemeinde Neuburg
über die Klarstellung und Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteil "Kartlow "



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 3. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil „Kartlow“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23. Jan. 1990 - BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV vom 18. Dez. 1990 - BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Neuburg
 Gemarkung Kartlow, Flur 1
 Flurstück - Nr. 130/4 und 130/6

Der Änderungsbereich befindet sich in westlicher Ortsrandlage von Kartlow und umfasst eine Fläche von ca. 2200 m².

3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Kartlow ist ein Ortsteil des Ländlichen Zentralortes Neuburg. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der früher ländlich geprägte Ortsteil als Wohnbaufläche dargestellt.

Bereits im Jahr 2001 hat die Gemeinde Neuburg eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Planungsziel aufgestellt, entlang der vorhandenen Straßen und Wege im Dorf Baurecht für eine innerörtliche Baulückenschließung unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für eine einreihige Wohnbebauung zu schaffen und somit größere vorhandene Baulücken schließen zu können und die Ortslage abzurunden. Am 19.10.2002 ist die Satzung in Kraft getreten.

Mit dem 15.05.2004 ist die **1. Änderung** der Satzung in Kraft getreten, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilienhauses am südlichen Ortsrand der Ortslage geschaffen hat.

Um im gesamten Satzungsgebiet die Errichtung von Holz- und Fachwerkhäusern zu ermöglichen, wurde am 17.09.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erneut zu ändern (**2. Änderung**).

Durch eine erneute Satzungsänderung möchte die Gemeinde ermöglichen, dass eine Teilfläche des Eckgrundstückes (130/4 und 130/6) in westlicher Ortsrandlage an der K 34 zur Errichtung eines Eigenheimes genutzt werden kann und ein Grundstücksteil als private Grünfläche zur Nutzung als Hausgarten verbleibt (**3. Änderung**).

Begründung

Die Lage des Grundstückes bietet günstige Bedingungen für die geplante Bebauung. Die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Grundstückes als öffentliche Grünfläche/ Parkanlage ist nicht mehr planungsrelevant.

Das einbezogene Grundstück liegt an der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 34 Richtung Neuburg und ist durch die Bebauung der Nachbargrundstücke geprägt.

Die geplante Bebauung komplettiert die vorhandene Wohnbebauung entlang des Wohnweges, der von der K 34 in westliche Richtung führt.

Die Schließung der Baulücke ist städtebaulich sinnvoll und ist mit den Darstellungen im FNP vereinbar.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dabei die Möglichkeiten der Eigenversorgung zu berücksichtigen, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung.

Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich dabei nach wie vor auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Durch die 3. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen.

Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasser

In der Straße nördlich des Grundstückes verläuft eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (d 63 x 5.8 PE 80), an die Anschlussmöglichkeit besteht. Grundstücks- und Hausanschlussleitung werden im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

Schmutzwasser

Ein betriebsfertiges Schmutzwasserkanalnetz (DN 150 Stz) befindet sich in der nördlichen Straße. Der Grundstücksanschlusskanal wird im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

Elektroenergie

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere
- Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Straßenbaulast

Sollte der Bauherr die Erschließung des Grundstückes von der K 34 aus planen, hat der Bauherr im Bauantragsverfahren hierzu die Stellungnahme/Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 20.04.2017
Ausgefertigt am:

25. APR. 2017



Die Bürgermeisterin

Anlage

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz