

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft
Die Bürgermeisterin
Prenzlauer Straße 2
17258 Feldberger Seenlandschaft

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt.....	6
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Landschaftsplan.....	7
5.	Planungskonzept	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.2	Höhenlage baulicher Anlagen.....	8
6.3	Straßenverkehrsfläche.....	9
6.4	Grünflächen	9
6.5	Gestaltungsregelungen.....	9
6.7	Kennzeichnungen	9
6.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	9
6.8.1	Europäisches Vogelschutzgebiet	9
6.8.2	Landschaftsschutzgebiet	9
6.8.3	Naturpark.....	9
6.9	Hinweise	9
6.9.1	Satzungen der Gemeinde.....	9
6.9.2	Geschützte Biotope	10

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt §§ 6, 46, 85 durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) geändert.

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ ist ca. 1,5 ha groß. Der Änderungsbereich der 2. Änderung hat die gleiche Größe. Der Planbereich liegt im OT Neugarten an der Straße Oberdorf beidseits der Straße. Er umfasst die Flurstücke 28/2 (teilweise), 35/20, 35/21, 35/22 (teilweise), 83/1, 83/2, 83/3, 83/4, 83/3 und 83/4 der Flur 1 in der Gemarkung Neugarten.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Ackerfläche, ein Gewässerbiotop und Wohngrundstücke (Oberdorf 24, 26 und 28)
(Flurstück 28/2, 30, 31 und 32),
- im Osten: durch Wohngrundstück (Oberdorf 28), die Straße Oberdorf und Ackerfläche (Flurstücke 30, 35/22 und 82),
- im Süden: durch Gewässerbiotope, Ackerfläche und Wohngrundstück (Oberdorf 31) (Flurstücke 83/5 und 84/1) und
- im Westen: durch Wohngrundstücke (Oberdorf 31 und 34) und die Straße Oberdorf (Flurstücke 27/2, 28/1, 35/22 und 84/1).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Aufgrund von Abweichungen im Kataster war eine Neuzeichnung des Bebauungsplans erforderlich und das Baufenster anzupassen.

Der Bebauungsplan weist allgemeine Wohngebiete aus.

Das Baufenster ist anzupassen.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im wirksamen Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2547-302 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Hinrichshagen - Wrechen“; Arten: Rotbachunke, Eremit; Fischotter, Große Moosjungfer, Kammolch, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Schmale Windelschnecke und Bauchige Windelschnecke) ist vom Standort ca. 230 m entfernt. Das EU-Vogelschutzgebiet (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“; Arten: Eisvogel, Fischadler, Flussseseschwalbe, Goldregenpfeifer, Heidelerche, Kampfläufer, Kornweihe, Kranich, Merlin, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Wanderfalke, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergsäger, Zwergschnäpper, Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Gänsesäger, Grauammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Höcker- schwan, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe Wachtel, Waldschnepe und Wendehals) tangiert den Planbereich im Südwesten. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Erhaltungsziele durch das bestehende Wohngebiet nicht beeinträchtigt werden.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 09.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 122017 vom 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Information der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neugarten“ befindet sich im Norden der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft im Ortsteil Neugarten beidseits der Straße Oberdorf.



Abbildung 1: Luftbild

Quelle : <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 06.04.2018

3.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist im Süden ein Wohngebäude gebaut. Die Flächen werden größtenteils als Ackerfläche genutzt.

3.3 Erschließung

Der Planbereich wird durch die örtliche Straße Oberdorf erschlossen. Die Straße ist mit Betonplatten belegt.

3.4 Natur und Umwelt

Das Vogelschutzgebiet DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ umrahmt die Ortslage Neugarten und so auch den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 1.

Am Nord- und Südrand des Plangeltungsbereichs befinden sich drei geschützte Gewässerbiootope teilweise innerhalb des Planbereichs. Beidseits der Straße gibt es in Teilbereichen Hecken. Auf der Südseite sind diese als Biotop geschützt.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Planbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ geändert durch die 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 liegt die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft in einem ländlichen Gestaltungsraum, hat also keine zentralörtliche Funktion. (Es wird darauf hingewiesen, dass im Landesraumentwicklungsprogramm nur Ober- und Mittelzentren festgelegt werden.) Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Seit dem 16.06.2011 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte rechtskräftig. Hier wurde die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (4): *„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“*

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in der Fassung der Neubekanntmachung mit Ablauf des 20.04.2016 wirksam geworden.

In ihm sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neugarten“ Wohnbauflächen dargestellt.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat keinen Landschaftsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wurde wegen Katasterabweichungen erforderlich. Der Bebauungsplan wurde neu gezeichnet, und die Baufenster angepasst, sowie einzelne Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen angepasst.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der wirksamen Satzung sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach Begründung und Legende der Planzeichnung des Bebauungsplanes zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen wurden in den Textteil des Änderungsbebauungsplans aufgenommen (siehe Festsetzung 1). Im wirksamen Bebauungsplan waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Die BauNVO wurde 2017 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt geändert. Sie enthält nun unter anderem den neuen § 13a BauNVO. Mit der Änderung der BauNVO werden Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet als Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Hier im dörflichen Bereich sollen die Ferienwohnungen allgemein zulässig bleiben. Die 2. Änderung setzt jedoch fest, dass Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Im wirksamen Bebauungsplan ergibt sich die festgesetzte Geschossflächenzahl immer genau aus dem Produkt aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Somit handelt es sich um eine Überregulierung. Die 2. Änderung setzt keine Geschossflächenzahlen mehr fest. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des wirksamen Bebauungsplans wird aufgehoben.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden angepasst. Dabei blieb die Tiefe der Baufenster zwischen 15 und 20 m.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird aufgehoben.

6.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzten Sockelhöhen sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen und Stellplätzen werden aufgehoben.

6.3 Straßenverkehrsfläche

Die vorhandene örtliche Straße Oberdorf wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Grünflächen

Die privaten Grünflächen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand wurden an die neue Katastergrundlage angepasst. Sie bilden um die geschützten Biotope einen 5 m breiten Puffer zu den Wohnbauflächen.

6.5 Gestaltungsregelungen

Im wirksamen Bebauungsplan gibt es eine Vielzahl von Gestaltungsregelungen. Die meisten davon bleiben unverändert.

Für die Festsetzung der minimalen Traufhöhe wurde als neuer Höhenbezug die vorhandene Geländehöhe in den Baufeldern definiert. So wird gesichert, dass sich die Bebauung dem Geländeverlauf höhenmäßig anpasst.

6.7 Kennzeichnungen

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 sind keine Altlasten bekannt.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

6.8.1 Europäisches Vogelschutzgebiet

Das EU-Vogelschutzgebiet (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“ tangiert den Planbereich im Südwesten.

6.8.2 Landschaftsschutzgebiet

Der Süden des Planbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet Feldberger Seenlandschaft.

6.8.3 Naturpark

Der gesamte Planbereich befindet sich im Naturpark Feldberger Seenlandschaft.

6.9 Hinweise

6.9.1 Satzungen der Gemeinde

Folgende Satzungen sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

6.9.2 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich folgende gesetzlich geschützten Bio-tope:

1. MST11295 temporäres Kleingewässer, Staudenflur (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)
2. MST11296 Gebüsch/Strauchgruppe (Naturnahe Feldgehölze)
3. MST11299 temporäres Kleingewässer (Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)
4. MST11301 temporäres Kleingewässer; Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.)

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin