

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Begründung

1.0 PLANUNGSANLASS / AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof sollte mit Ihrer Aufstellung im Jahr 1996 der Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung tragen. Es sollte eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung und eine Abrundung des Ortsteiles mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof erfolgen.

Die Satzung ist mit Bekanntmachung am 25.05.1996 rechtskräftig geworden.

Mit Datum vom 28.06.2018 wurde durch die Gemeindevertretung der Beschluss zur 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Ziel der Änderung der örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Kirchsteigs und auf dem Flurstück 71/9 der Flur 1 in der Gemarkung Koldenhof gefasst. Die Änderung betrifft die Zulassung von Holz als Fassadenmaterial sowie die Zulassung einer geringeren Dachneigung und für das Flurstück 71/9 ausnahmsweise eine Zulässigkeit der giebelständigen Anordnung des Hauptgebäudes parallel zur Straße.

Diese Änderung der Möglichkeiten für den Bauherrn ist städtebaulich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof für den Bereich links und rechts des Kirchsteigs (außer die Eckgrundstücke an der Lindenallee) gewollt, um den Bauwilligen einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Hauptgebäude zu geben.

Die Bebauung auf dem Flurstück 71/9 soll ausnahmsweise mit dem Giebel parallel zur Straße möglich sein, da das Flurstück eine sehr geringe Breite von max. 14 m zur Straße hat.

Die Ortslage Koldenhof stellt sich als Straßendorf dar. Hier ist es wichtig den Charakter des Straßendorfes zu erhalten und entlang der Lindenallee, als Haupteinfahrtsstraße für das Dorf, die Festsetzungen so zu treffen, dass die Gebäude sich in Dimension, Kubatur und Materialwahl der regionaltypischen Bauweise anpassen.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist ein wesentlicher Tourismusfaktor:

„Baukulturelle Eigenarten und ortstypische Bauformen werden von den Erholungssuchenden erkannt und positiv bewertet. Allerweltsarchitektur rangiert hingegen auf den hinteren Rängen. Es sind ganz offensichtlich die Bauwerke, die den Orten eine unverwechselbare Identität und Eigenart verleihen. Ihr Verlust würde bedeuten, daß die Einprägsamkeit der Landschaft und ihrer Orte bei den Erholungssuchenden verloren geht.“ (HARFST 1994, „Erlebnisqualität baulicher Strukturen in Fremdenverkehrsgemeinden“).

Es befinden sich nachweislich schon etliche Holzhäuser im Bereich des Kirchsteigs in Koldenhof.

Damit ist man schon von den gestalterischen Grundsätzen der rechtskräftigen Satzung abgewichen. Der Kirchsteig befindet sich abseits der Lindenallee und ist nicht prägend für das Ortsbild. Es soll nur für den Bereich der Grundstücke links und rechts des Kirchsteigs (außer die Eckgrundstücke zur Lindenallee) als Fassadenmaterial zusätzlich Holz und die Dachneigung ab 18° zugelassen werden.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634.).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung Koldenhof sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V

Kartengrundlage:

Katasterkarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Gemarkung Koldenhof, Stand: 28.05.2018 in digitaler Form.

Entwicklung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist mit Ablauf des 18.12.2004 wirksam geworden.

Inzwischen wurden ein 2., 3., 4. und 5. Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden die Flächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof im Bereich des Kirchsteiges als Wohnbauflächen ausgewiesen. Von den nachfolgenden Änderungen des Flächennutzungsplanes sind die Flächen der 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof nicht betroffen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) nimmt der Hauptort Feldberg den Status eines Grundzentrums ein mit zentralörtlichen Aufgaben. Der Ortsteil Koldenhof befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.

Verfahren

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof soll gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof umfasst den Bereich der Grundstücke links und rechts des Kirchsteigs (außer die Eckgrundstücke zur Lindenallee) sowie das Flurstück 71/9 der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof in der Flur 1 der Gemarkung Koldenhof.

4.0 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof

4.1 Textliche Festsetzungen zu Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof werden die Festsetzungen Nr. 3+4+5 wie folgt für den o.g. Bereich geändert:

3. Die Dächer sollen als Satteldach (Krüppelwalmdach möglich) mit einer Neigung von 18° - 60° auf den Flurstücken 56/2 teilweise; 21; 22; 23/1 teilweise; 23/2; 24/9; 24/12; 24/13; 24/15; 26/1; 26/2; 26/3; 26/4 in der Flur 1 der Gemarkung Koldenhof ausgebildet werden.

4. Die Traufe ist parallel zur Straße anzuordnen mit Ausnahme des Flurstücks 71/9 in der Flur 1, Gemarkung Koldenhof.

5. Als Fassadenmaterial sind Putz, rote bzw. braune Klinker (kein Kunststoff) sowie Holz auf den Flurstücken 56/2 teilweise; 21; 22; 23/1 teilweise; 23/2; 24/9; 24/12; 24/13; 24/15; 26/1; 26/2; 26/3; 26/4 in der Flur 1 der Gemarkung Koldenhof zulässig..

Alle anderen Festsetzungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof bleiben bestehen.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Schmutzentwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich gesichert. Versorgungsträger ist der Wasserzweckverband Strelitz. Die Grundstücke sind über die öffentliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser versorgt und unterliegen lt. der Wasserabgabensatzung der Beitragspflicht. Weiterhin besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die bzw. von der öffentlichen Wasserversorgung.

Lt. Dem Abwasserbeseitigungskonzept des Wasserzweckverbandes Strelitz ist eine zentrale, öffentliche Schmutzentwässerung für die Koldenhof nicht vorgesehen. Daher ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet eine den a.a.R.d.T. entsprechende dezentrale Abwasseranlage auf seinem Grundstück zu betreiben.

Elektroenergieversorgung

Im Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Diese müssen ggf. im Zuge der Planung gesichert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung des konkreten Vorhabens sind die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand aktuell einzuholen und bei der Planung zu berücksichtigen sowie die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu treffen. Die allgemeinen Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Telekommunikationstechnische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH. Diese müssen ggf. im Zuge der Planung gesichert werden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist evtl. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau ist die Deutsche Telekom AG so früh wie möglich einzubeziehen und es sind die notwendigen Abstimmungen zu treffen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

4.3 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Koldenhof gesamt
ca. 1,6 ha.