

# **Gemeinde Feldberger Seenlandschaft**

## **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“**

### **Begründung**

**Stand:**

September 2018

---

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](mailto: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.....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	Planungsbindungen .....	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Landschaftsplan.....	8
5.	Planungskonzept .....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
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.	Verkehrsflächen.....	9
6.3.	Kennzeichnungen .....	9
6.4.	Hinweise .....	9
6.4.1	Löschwasserversorgung.....	9
6.4.2	Untere Straßenverkehrsbehörde.....	9
6.4.3	e.dis.....	9
6.4.4	Deutsche Telekom AG.....	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), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ erstreckt sich beidseits der Straße Klinkecken und nördlich der Straße Schultenwirdel. Er wird im Norden und Osten durch den Haussee begrenzt. Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ hat eine Größe von 0,26 ha. Der Planbereich liegt nördlich der Straße Klinkecken und südlich des Haussees. Er umfasst die Flurstücke 99/22, 99/26, 99/29, 99/30; 99/46 und 99/47 (teilweise) der Flur 4 in der Gemarkung Feldberg.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Baugrundstücke (Klinkecken 35 und 37)  
(Flurstücke 99/33, 99/40 und 99/50),
- im Osten: durch Wohngrundstücke (Klinkecken 39 und 41) (Flurstücke 39/41 und 39/42),
- im Süden: durch die Nordseite der Straße Klinkecken (Flurstück 100/7) und
- im Westen: durch Baugrundstücke (Klinkecken 27) (Flurstücke 99/45, 99/47 und 99/51).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Klinkecken“ ist mit Ablauf des ..... wirksam geworden. Er wurde zuletzt durch die 2. Änderung (wirksam seit dem ..... ) geändert. Er weist reine Wohngebiete, Grünflächen sowie Wald aus.

Im Jahr 2013 wollte die Gemeinde im Rahmen der 3. Änderung auf den Flurstücken 101(57) und 100/6 aus der öffentlichen Grünfläche eine private Grünfläche entwickeln. Da der Versuch der Veräußerung aber mehrmals gescheitert ist, wird dieses Ziel nicht mehr verfolgt. Für einen anderen Teilbereich bestehen nun andere Planungsziele:

Im Bereich der 3. Änderung wurde eine kleine Stichstraße mit einem Wendhammer festgesetzt. Dieser Wendhammer ist mit dem Straßenbau Klinkecken nicht realisiert worden. Stattdessen wurde eine öffentliche Stichstraße zu dem dahinterliegenden Flurstück 99/22

---

gebaut. Die Eigentümer der anliegenden Grundstücke haben beantragt, die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche und Baufenster an die vorhandene Situation anzupassen.

### 2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplans soll die Straßenverkehrsfläche und die Baufenster verändert werden, was die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die anderen Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ sind vom Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ausgeschlossen und bleiben unberührt.

Im reinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2646-305 „Wülder bei Feldberg mit Breitem Luzin und Dolgener See“; Arten: Rotbauchunke, Eremit, Steinbeißer, Mopsfledermaus, Biber, Fischotter, Bauchige Windelschnecke, Große Moosjungfer, Europäische Sumpfschildkröte, Kammolch, Großer Feuerfalter, Großes Mausohr) ist vom Standort ca. 360 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“; Arten: Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, 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, Graumammer, Graugans, Grauschnäpper, Großer Brachvogel, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe Wachtel, Waldschnepe und Wendehals) beträgt ebenfalls ca. 360 m. 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, Änderung des Plangeltungsbereichs**

Am 19.09.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ gefasst.

Der Plangeltungsbereich und die Planungsziele wurden geändert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 15.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ vom 19.09.2013 geändert.

#### **Information der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit wurde vom 09.04.2018 bis 11.05.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

---

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ wurde am 28.06.2018 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 16.07.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 20.08.2018 wurden der Gemeinde die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 07.09.2018 äußerten sich 10 Behörden und Trägern öffentlicher Belange; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ und die Begründung haben im Rathaus in der Zeit vom 03.08.2018 bis zum 04.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 07/2018 vom 27.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung erfolgte zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde. Bis zum 04.09.2018 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

## **3. Ausgangssituation**

### **3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Klinkecken“ befindet sich im Norden des Ortsteils Feldberg, in einem Wohngebiet, das durch die Lage am Haussee geprägt ist.

Der Planbereich liegt südlich des Haussees und nördlich der Straße Klinkecken.

### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Im Planbereich wurde ein Wohngebäude (Klinkecken 33) errichtet. Der übrige Bereich wird durch Bungalows als Erholungsgrundstück genutzt.

### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird von Straße Klinkecken, einer Gemeindestraßen, erschlossen. Im Straßenbereich liegen Niederspannungsstromkabel und Gashochdruckleitungen der E.DIS Netz GmbH.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen Telekommunikationslinien des Deutschen Telekom AG.

---

### **3.4 Natur und Umwelt**

Der Planbereich liegt ca. 33 m südlich des Haussees. Südlich der Straße ca. 34 m entfernt vom Planbereich befindet sich ein naturnahes Feldgehölz.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Straßengrundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft. Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“.

Die realisierte Stichstraße stimmt nicht mit dem festgesetzten Wendehammer überein. Die Festsetzungen zur Straße und der Baufenster sind anzupassen.

### **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.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.08.2018 *„wird festgestellt, dass es sich bei der 3. Änderung um eine nicht raumordnerisch relevante Planänderung handelt.*

*Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“*

### **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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ Wohnbauflächen dargestellt.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat keinen Landschaftsplan.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Klinkecken“ wird die Verkehrsfläche der Stichstraße an die vorhandene Situation angepasst sowie die Baufelder der beiden angrenzenden Grundstücke entsprechend verändert, so dass hier eine bessere Bebaubarkeit gegeben wird.

#### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von reinen 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 3. Änderung sind in der wirksamen Satzung reine Wohngebiete festgesetzt. Während kleine Beherbergungsbetriebe mit bis zu 12 Betten allgemein zulässig sind, wurden Läden auch als Ausnahme ausgeschlossen von den zulässigen Nutzungen.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind in der wirksamen Satzung Geschoßflächenzahl 0,5 als Höchstmaß, die Grundflächenzahl 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß mit Ausnahmen festgesetzt.

Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschosshöhe darf hier regelmäßig um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Geschoss um ein Dachgeschoss handelt.

##### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der wirksamen Satzung offene Bauweise festgesetzt.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche folgt wie im übrigen Planbereich des Bebauungsplans Nr. 2 dem Prinzip, 6 m Abstand einzuhalten, wenn die Bebauung nördlich oder östlich der Straße liegt; ansonsten sind es 3 m. Die Tiefe des Baufeldes beträgt mindestens 15 m.



---

## 6.2. Verkehrsflächen

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klinkecken“ befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich (30 km/h) und wird durch die Straße Klinkecken und deren Stichstraße in Richtung Norden erschlossen. Der Straßenraum der Stichstraße ist 7 m breit. Davon sind 5 m als Mischverkehrsfläche mit Betonpflaster befestigt. Die Gesamtlänge des Wohnweges im Plangeltungsbereich beträgt 65 m. Bis 80 m sind Wohnwege ohne Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zulässig.

## 6.3. Kennzeichnungen

Im wirksamen Bebauungsplan Nr. 2 ist der Planbereich der 3. Änderung als Bereich mit hohem Grundwasserstand und schwierigen Baugrundverhältnissen gekennzeichnet.

## 6.4. Hinweise

### 6.4.1 Löschwasserversorgung

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.09.2018 auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hin.  
*„Da keine Einschränkungen auf die Baukonstruktion festgeschrieben sind, werden 96 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt.“*

### 6.4.2 Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.09.2018 hin:  
*„,dass der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang besitzen. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten...  
Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.  
Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Adolf-Pompe-Str. 12 - 15, 17109 Demmin, einzuholen.“*

### 6.4.3 e.dis

Die E.DIS Netz GmbH weist in Ihrer Stellungnahme vom 26.07.2018 auf Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangeltungsbereich hin.  
*„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. ...  
Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neu Transformatorenstationen errichtet. ...  
Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt werden.“*

---

#### **6.4.4 Deutsche Telekom AG**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 30.08.2018 auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Plangeltungsbereich hin:

*„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst, 17094 Burg Stargard, informiert.“*

Feldberger Seenlandschaft, den .....

Siegel

Bürgermeisterin