

Begründung zu der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft für den Ortsteil Weitendorf

1. Planungsanlass/Aufstellungsbeschluss

Seit Juli 1999 ist die Abrundungssatzung für den Ortsteil Weitendorf rechtskräftig

Es wurde an die Bürgermeisterin ein Antrag auf Satzungsänderung bezüglich des Flurstücks 26/7 der Flur 1 in der Gemarkung Weitendorf von dem Eigentümer für die Abrundungssatzung (jetzt: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Weitendorf) für den Ortsteil Weitendorf gestellt.

Dem Antrag wurde stattgegeben und die 1. Änderung der fortgeltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Weitendorf am 23.05.2019 beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sollte abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 08.07. – 09.08.2019 über allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zu der Planung äußern.

2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung Weitendorf sind:

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

Kartengrundlage:

Katasterkarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Gemarkung Weitendorf, Stand: März 2018 in digitaler Form.

Entwicklung der Ergänzungssatzung Weitendorf aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ist die Änderungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Ziel ist es jetzt an dieser Stelle Bauland auszuweisen. Der umgebende Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan müsste dem angepasst werden.

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 Weitendorf befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum.

Verfahren

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf soll gemäß

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+3 BauGB aufgestellt werden. Eine vorhandene Innenbereichsfläche soll von Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage in Bauland umgewandelt werden.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Feldberger Seenlandschaft. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht begründet.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB steht: "Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere zu berücksichtigen: die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf umfasst das Flurstück 26/7 am Alten Postweg in der Gemarkung Weitendorf, Flur 1.

4. Inhalt der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf

Die rechtskräftige Abrundungssatzung für den Ortsteil Weitendorf aus dem Jahr 1999 grenzt den Innenbereich vom Außenbereich ab und definiert bestimmte planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen.

In dem damaligen Verfahren zur Aufstellung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Weitendorf wurde durch die damalige Gemeinde Lüttenhagen der gesamte Bereich des Gutsgartens, angrenzend an das ehemalige Gutshaus, als Parkanlage Gutshaus ausgewiesen. Das Gutshaus ist ein Baudenkmal. Dem Antrag auf Änderung der Fläche des Flurstücks 26/7 in Bauland liegt eine Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde vom 22.02.2019 bei, die besagt, dass die Umgebung eines Denkmals nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz M/V geschützt ist. Eine Bebauung schließt dieses jedoch nicht aus. Es wird daher dieses Flurstück 26/7 im Innenbereich des Ortsteils Weitendorf als bebaubare Fläche und nicht mehr als Grünfläche ausgewiesen. Die Art und Weise der Bebauung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Die 1.Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf soll der Ergänzung der vorhandenen Bebauung und der Abrundung des Ortes dienen.

5. Technische Ver- und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telecom AG, Telekom Deutschland GmbH, die ggf. im Zuge der Planung gesichert werden müssen.

Bei der Bauausführung ist zu beachten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden.

Es ist erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Bauausführung über die Lage der Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH informiert.

Im dargestellten Gebiet befinden sich Anlagen und Leitungen der e.dis. Hier sind rechtzeitige Anträge erforderlich zur Umverlegung dieser Leitungen. Die e.dis wird dann dem Antragsteller ein Angebot unterbreiten. Zu konkreten Vorhaben soll sich der Antragsteller mind. 14 Tage vor Baubeginn mit der e.dis in Verbindung setzen. Außerdem gab die e.dis Hinweise zur Kenntnis. Diese sollten bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Für die Ortslage Weitendorf ist lt. dem Abwasserbeseitigungskonzept des Wasserzweckverbandes Strelitz eine zentrale, öffentliche Schmutzentwässerung nicht vorgesehen. Daher ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet eine den a.a.R.d.T. entsprechende dezentrale Abwasseranlage (Kleinkläranlage/Abflusslose Sammelgrube) auf seinem Grundstück zu betreiben. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M/V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Für den Fall, dass beabsichtigt ist, eine abflusslose Sammelgrube zu betreiben, ist diese bei der Wasserbehörde anzuzeigen. Formulare dazu sind auf der Internetseite des Landkreises zu finden bzw. sind bei der Wasserbehörde erhältlich.

Die Funktionsfähigkeit der Kleinkläranlage bzw. abflusslosen Sammelgrube muss zum Nutzungsbeginn/Bauabnahme gewährleistet sein. Dies ist durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Die Grundstücke sind über die öffentliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser versorgt. Die Grundstücke unterliegen lt. der Wasserabgabensatzung der Beitragspflicht.

Über das Flurstück 26/7 verläuft eine Trinkwasseranschlussleitung (siehe Anlage, Plan) zur Versorgung des Flurstücks 26/6 (ehemals Gutshaus). Eine Überbauung der Trinkwasserleitung ist nicht statthaft, Der erforderliche Mindestabstand von 3 m zwischen der Trinkwasserleitung und der geplanten Bebauung ist einzuhalten. Weiterhin ist die Veränderung der Überdeckungshöhe im Bereich der Leitung durch Auf- bzw. Abtrag nicht statthaft. Eine evtl. erforderliche Umverlegung der Leitung ist kostenpflichtig. Zur Gewährleistung einer sicheren Wasserversorgung für das Flurstück 26/6 ist im Grundbuch des Flurstückes 26/7 eine grundbuchrechtliche Sicherung (Leitungsrecht) zugunsten des Wasserzweckverbandes Strelitz erforderlich.

7. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Weitendorf ist 2.122 m² groß.