

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Begründung zur 3. Änderung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Ortsteil NeuhoF der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Der Ortsteil NeuhoF gehörte zur Stadt Feldberg bis zum Zusammenschluss der Gemeinden des ehemaligen Amtes 1999 zu der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft. Heute ist der Ortsteil NeuhoF ein Ortsteil der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft.

In NeuhoF leben etwa 182 Einwohner. Der Ortsteil NeuhoF ist ursprünglich als Gutsdorf entstanden und hat in seiner heutigen baulichen Gestalt schon mehr den Charakter eines Straßendorfes, wenn man die Entwicklung der 90-er Jahre im Außenbereich östlich des alten Dorfes außer Acht lässt.

NeuhoF erreicht man über die Kreisstraße Nr. 31 aus Richtung Feldberg. Diese Kreisstraße führt durch den gesamten Ort in Richtung Carwitz. In NeuhoF befinden sich 3 unter Denkmalschutz gestellte Bauten: Carwitzer Chaussee 3 und 5, Landarbeiterhaus mit 2 Ställen, Carwitzer Chaussee 9 Stall und das Gutshaus in dem Neuen Weg 30.

Ferner gibt es einen Bodendenkmalbereich, in welchen sich auch das Gebiet der 3. Änderung befindet.

Für die Ortslage NeuhoF 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 an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Grundstücke unterliegen lt. Der Wasserabgabensatzung der Beitragspflicht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telecom AG, Netzproduktion 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 der Beginn der Bauarbeiten mind. 3 Monate vorher bei der Deutschen Telecom AG angezeigt werden.

Bei Planungen sollen die vorhandenen Leitungen und Stationsstandorte der E.DIS AG berücksichtigt werden. Bei den weiteren Planungen sind folgende Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zu berücksichtigen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E:DIS AG“
- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS AG“
- „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen der E.DIS AG“
- „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS AG“
- „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS AG“.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft ist die Änderungsfläche als private Grünfläche ausgewiesen. Die nächste Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft wird hier eine Ausweisung einer Mischbaufläche, wie schon nördlich und südlich der Änderungsfläche, vorsehen. Der gesamte Ortsteil NeuhoF, einschließlich der vorgesehenen Änderungsfläche befindet sich außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Feldberger Seenlandschaft“.

Die landwirtschaftlich reizvolle Lage von NeuhoF mit der Nähe zum Schmalen Luzin wird verstärkt als Alternative zum „städtischen Wohnen“ angenommen. Die Abrundungssatzung für den Ortsteil NeuhoF (wirksam seit dem 06.07.1999) sollte Angebotsflächen für individuelles Wohnen schaffen. Mehrere Bauanfragen von Angehörigen ortsansässiger Bevölkerung machten es erforderlich, Bauflächen auszuweisen.

Die rechtskräftige Ergänzungssatzung für den Ortsteil NeuhoF sieht auf dem Änderungsbereich der Flurstücke 5 und 6 keine Bebauung vor. Es handelt sich hierbei um den sogenannten Gutsgarten, der aber schon bei Erstellung der Abrundungssatzung nur noch als Rest vorhanden war. Auf dem Flurstück 5 befindet sich das ehemalige Gutshaus. Die unbebaute Restfläche des Flurstücks 5 wird z.Zt. von den Mietern des Gutshauses genutzt. Hier stehen Nebengebäude und es wird Hühnerhaltung betrieben. Auf dem Nachbarflurstück 6 ist ebenfalls keine Nutzung als Gutsgarten vorhanden. Da sich beide Flächen mitten in der Ortslage, im Innenbereich, befinden, bietet es sich an diese Flächen für eine mögliche Wohnbebauung zusätzlich zu entwickeln. Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die neu bebaubare Fläche durch die umgebende und angrenzende Bebauung vorgeprägt ist. Die zusätzliche Baufläche ordnet sich nach Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die 3. Änderung der Ergänzungssatzung für den Ortsteil NeuhoF soll der Ergänzung der vorhandenen Bebauung und der Abrundung des Ortes dienen.

Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von NeuhoF durch die Änderung der Satzung einbezogen, da sich diese Flächen bereits innerhalb der rechtskräftigen Ergänzungssatzung befinden. Es wird mit der Änderung nur eine Bebaubarkeit der Flächen herbeigeführt und diese ist begründet in der erforderlichen hinreichenden Prägung durch die angrenzende Bebauung für den in Rede stehenden Bereich.

Der Änderungsbereich 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 und auch nicht innerhalb der 300 m Pufferzone zu einem FFH-Gebiet.

Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt soll über die Carwitzer Chaussee (Kreisstraße 31) erfolgen.

Hinsichtlich des Brandschutzes ist ein Löschwasserteich in NeuhoF vorhanden. Weitere eventuell erforderliche Brandschutzmaßnahmen werden von der Gemeinde in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel realisiert.

Die 3. Änderung der Ergänzungssatzung für den Ortsteil NeuhoF dient der Erhaltung und langfristigen Erhöhung der Einwohnerzahl von NeuhoF.