

Begründung zu der 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 Innen- und Außenbereichs in der Gemarkung Weitendorf von mehreren Eigentümern aus Weitendorf für die Abrundungssatzung für den Ortsteil Weitendorf gestellt.

Dem Antrag wurde stattgegeben und die 1. Änderung der Abrundungssatzung Weitendorf am 15.03.2018 beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass es die Möglichkeit einer separaten Ergänzungssatzung für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weitendorf gibt. Dieses Verfahren soll nun gewählt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.04. – 11.05.2018.

2. Planungsgrundlagen/Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 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 private Grünfläche ausgewiesen.

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 Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen geprägt sind. Festgestellt wird, dass die erforderliche hinreichende Prägung durch die angrenzende Bebauung (hier: Nebenanlagen) für den in Rede

stehenden Bereich gegeben ist.

Der Ergänzungsbereich 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 Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weitendorf umfasst die Flurstücke 63/5 vollständig und 62/1, 62/2, 61/3, 60/1, 59/2 und 58/2 (alle teilweise) bis zu dem vorhandenen Feldweg 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 angestrebt die Flurstücke 63/5, 62/1, 62/2, 61/3, 60/1, 59/2 und 58/2 mit in den Innenbereich einzubeziehen bis zu dem vorhandenen Feldweg, so wie jetzt von den Eigentümern beantragt. Im Beteiligungsverfahren hat damals der Landkreis Mecklenburg-Strelitz, als Genehmigungsbehörde, dies abgelehnt. In seinem Schreiben vom 21.10.1996 hat sich der Landkreis wie folgt dazu geäußert: „Im Punkt 1.6 Teil B wurde festgesetzt, dass die Bebauung auf den Flurstücken 57, 58/1, 59/2, 60/1, 61/1 und 62 in 2. Reihe entlang des vorhandenen Weges zulässig ist. Die Einbeziehung des hinteren Bereichs der Flurstücke 58/2, 59/2, 60/1, 61/1 und 62 in den Geltungsbereich der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Die Beurteilungsmaßstäbe für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB können ihre Wirkung auf diese Grundstücke nicht mehr entfalten, weil es insbesondere an einer Prägung durch vorhandene Bebauung fehlt. Der angegebene Weg ist nicht öffentlich. Er ist nur als eine Nutzungsart in der Flurkarte eingetragen. Die Erschließung ist somit nicht gesichert. Die einbezogene Fläche eine Größe, die bei einer Bebauung nur durch einen Bebauungsplan geordnet werden kann.“ Daraufhin hat die Gemeinde damals diese Flächen aus der Abrundung herausgenommen.

Jetzt beantragen die Eigentümer der Flächen die Bebauung mit Gartenhäusern, Holzlegern o.ä. zu ermöglichen und möchten nicht eine Bebauung mit Wohnhäusern in der 2. Reihe, wie damals angedacht. Die Gemeinde möchte hier, die gültige Abrundungssatzung für Weitendorf für diese Grundstücke erweitern bis zu dem beantragten Bereich, verbunden mit der Festlegung einer Nutzungseinschränkung, dass in diesem Bereich der Grundstücke keine Wohnbebauung und nur Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Die 1. Änderung der 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 edis. 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.

6. Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem angrenzenden Flurstück 63/5 eine ehemalige Müllkippe befinden soll. Der Standort ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erfasst.

7. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Weitendorf ist ca. 0,9 ha groß.