

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“

Begründung

Stand:

Februar 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

1.	Rechtsgrundlage.....	5
2.	Einführung	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	5
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Planverfahren	6
3.	Ausgangssituation.....	8
3.1	Städtebauliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt.....	9
4.	Planungsbindungen	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
4.4	Landschaftsplan.....	10
5.	Planungskonzept	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	Planinhalt.....	10
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
6.2	Ver- und Entsorgung.....	12
6.3	Grünflächen	12
6.4	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	12
6.5	Höhenlage baulicher Anlagen	12
6.6	Gestaltungsregelungen.....	13
6.7	Kennzeichnungen	13
6.8	Hinweise	13
6.8.1	Satzungen der Gemeinde	13
6.8.2	Bodendenkmale.....	13
6.8.3	Kampfmittelbelastung	14
6.8.4	Bodenschutz.....	14
6.8.5	Untere Straßenverkehrsbehörde.....	14
6.8.6	Wasserzweckverband Strelitz	15

6.8.7	E.DIS Netz GmbH.....	15
6.8.8	Deutsche Telekom AG.....	15

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), zuletzt §§ 6, 46, 85 durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) geändert.

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ ist einschließlich der 3. Änderung und Ergänzung ca. 4,8 ha groß. Der Änderungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung hat eine Größe von fast 3,3 ha. Der Planbereich liegt nördlich des Luzinweges. Er umfasst die Flurstücke 94/21- 94/23, 94/26 – 94/42, 94/44 – 94/47, 94/50 – 94/54, 94/58, 94/61 - 94/63, 94/70 - 94/77, 94/79 - 94/83, 94/90, 94/91, 94/95, 95/96, 94/98, 94/99 – 94/101, 94/102 (teilweise), 94/104 – 94/107, 94/108 (teilweise) und 94/109 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Feldberg.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten:	durch einen öffentlichen Parkplatz, private Gärten und Brachland (Flurstücke 82/16 und 85/63),
im Südosten:	durch Brachland (Flurstück 94/103),
im Südwesten:	durch die Nordseite des Luzinweges (Flurstücke 94/12, 94/66 und 94/103) und
im Nordwesten:	durch Wohnbauland (Bahnhofstraße 23), Spielplatz, private Grünflächen, den Spotplatz und Sporthalle (Flurstücke 30/3 und 30/4).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Baugebiet Süd“ ist im Jahr 1996 aufgestellt und inzwischen 3 Mal geändert worden, zuletzt im Jahr 2009.

Der Bebauungsplan weist überwiegend allgemeine Wohngebiete in verschiedenen Bauweisen und in einem kleinen Bereich ein sonstiges Sondergebiet Japanischer Garten sowie Grünflächen aus.

Für den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt. Die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes sind einer Überprüfung zu unterziehen und ggf. an die Gegebenheiten anzupassen. Die zulässige Nutzungsart soll vor dem Hintergrund der Änderung der BauNVO hinsichtlich Ferienwohnungen klargestellt werden.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im wirksamen Bebauungsplan sind im allgemeinen Wohngebiet und im sonstigen Sondergebiet „Japanischer Garten“ keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2646-304 „Schmaler Luzin, Zansen und Carwitzer See“; Arten: Rotbachunke, Fischotter, Kammmolch, Große Moosjungfer und Eremit) ist vom Standort ca. 330 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2547-471 „Feldberger Seenlandschaft und Teile des Woldegker Hügellandes“; Arten: Eisvogel, Fischadler, Flussseseschwalbe, 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, Höcker-schwan, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Raubwürger, Reiherente, Saatgans, Schellente, Schnatterente, Spießente, Steinschmätzer, Stockente, Tafelente, Turmfalke, Turteltaube, Uferschwalbe Wachtel, Waldschnepfe und Wendehals) beträgt ebenfalls 300 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.

Änderung der Rechtsgrundlage

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde das BauGB am 04. Mai 2017 geändert. Gemäß § 245c BauGB muss das Verfahren nach den neuen Rechtsvorschriften weiter geführt werden.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 16.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Baugebiet Süd“ gefasst. Der Beschluss ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 03/2017 vom 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Änderung des Namens und des Aufstellungsbeschlusses

Der Name des Bebauungsplans wurde von „Baugebiet Süd“ in „Am Schmalen Luzin“ geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ geändert.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 17.08.2017 zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden der Gemeinde mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.08.2017 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 31.01.2018 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit, dass die angezeigten Planungsabsichten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 durch Auslegung des Vorentwurfs von der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Beteiligung ist durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 07/2017 vom 28.07.2017 bekannt gemacht worden. Bis zum 07.09.2017 ging eine Stellungnahme mit Anregungen bei der Gemeinde ein.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.08.2017. Bis zum 14.09.2017 äußerten sich 14 Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat in ihrer Sitzung am 14.12.2017 den Aufstellungsbeschluss geändert. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2017 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 16.02.2018 äußerten sich 15 Träger öffentlicher Belange zum Entwurf; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ und die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 09.02.2018 öffentlich ausgelegen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Abdruck in der Bürgerzeitung „Kiek rin“ Ausgabe 12/2017 vom 22.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung auch auf der Internetseite der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft. Bis zum 09.02.2018 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 15.03.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ in der Fassung vom Februar 2018 als Satzung beschlossen.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ befindet sich südöstlich des Altstadtkernes von Feldberg, östlich der Bahnhofstraße und westlich des Schmalen Luzins.

Im Norden, Westen und Süden wird der Bereich heute von Bauflächen umschlossen.

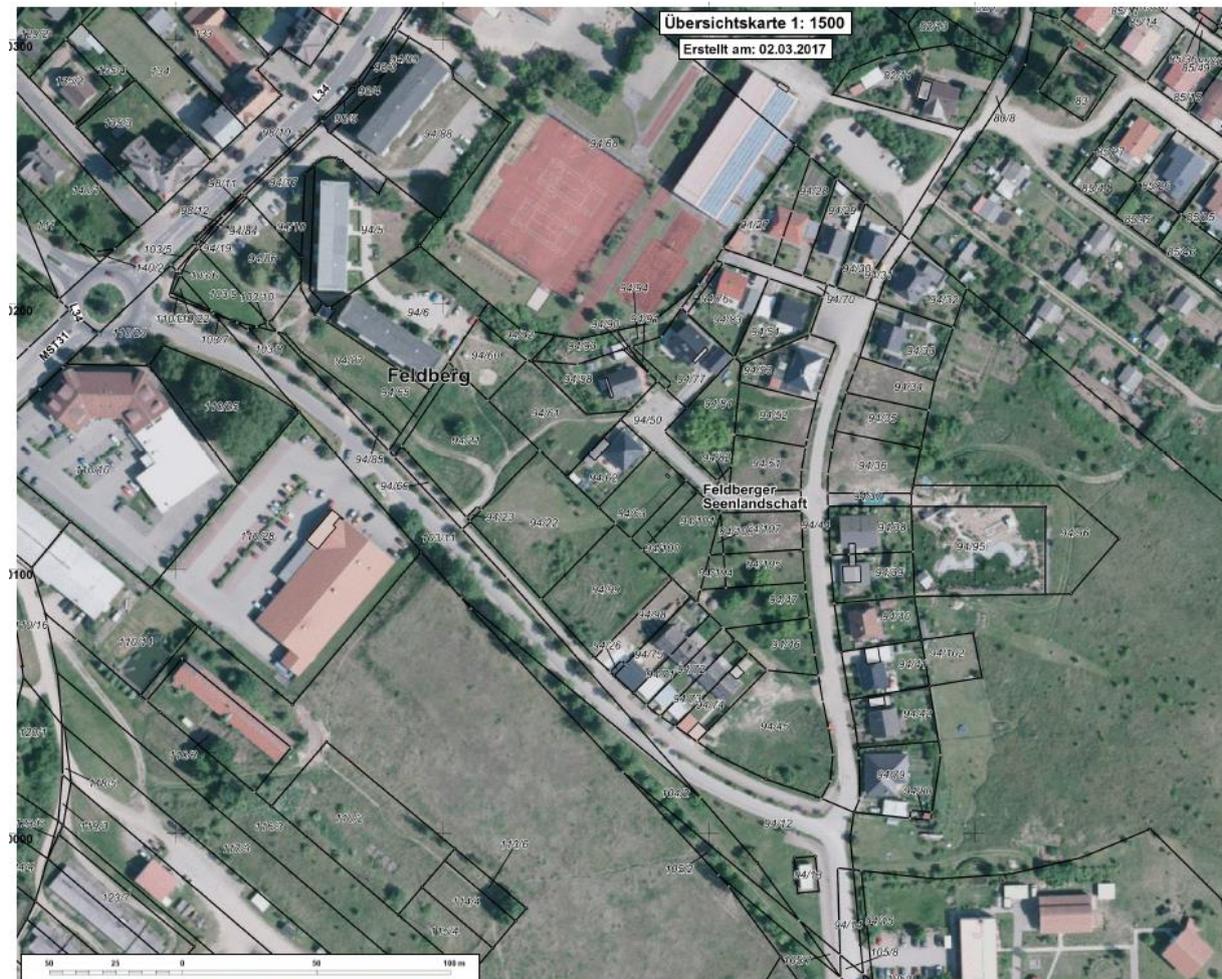


Abbildung 1: Luftbild

Quelle : <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 02.03.2017

3.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist über die Hälfte des Planbereichs mit Wohngebäuden bebaut insbesondere im Norden und Osten, wo die eingeschossige Bebauung zulässig ist. Im Süden am Luzinweg, wo die Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben ist, wurde nur ein Reihenhaus realisiert.

3.3 Erschließung

Im Westen des Planbereichs liegt die Landesstraße L34, die mit dem Kreisverkehr den Planbereich berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vom Luzinweg, der den Planbereich im Süden tangiert, erschlossen. Die geplante Straßenverkehrsfläche östlich der Einmündung der Harsefelder Straße wurde noch nicht realisiert.

Vom Luzinweg erfolgt die weitere Erschließung über die Harsefelder Straße und weiter über die Bad Iburger Straße und die Glandorfer Straße. Diese drei Straßen sind bisher nur mit einer Asphaltenschicht befestigt. Die Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

Im bereits erschlossenen Bereich liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Im Luzinweg gibt es einen Hydranten, der die Löschwasserversorgung nicht vollständig aus dem öffentlichen Netz abdeckt (46m³/h).

3.4 Natur und Umwelt

Die geplanten Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage und den Straßen (Harsefelder Straße, Bad Iburger Straße und Glandorfer Straße) wurden noch nicht realisiert.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplan Nr. 3 „Baugebiet Süd“ nördlich des Luzinweges. Durch die Änderung der BauNVO vom 04.05.2017 sind Ferienwohnungen im WA 1 allgemein zulässig und im WA 2 ausnahmsweise zulässig.

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.“*

Mit Schreiben vom 21.08.2017 liegt die landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vor.

„Im Rahmen der 4. Änderung werden zudem Festsetzungen, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln, an aktuelle Entwicklungen angepasst. Diese Änderungen sind raumordnerisch nicht relevant.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2018 wird mitgeteilt, dass die angezeigten Planungsabsichten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ Wohnbauflächen und Grünfläche dargestellt.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat keinen Landschaftsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Festsetzungen, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln und Gestaltungsfestsetzungen an aktuelle Entwicklungen angepasst.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von allgemeinen 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 wirksamen Satzung sind allgemeine Wohngebiete als WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die nach Begründung und Legende der Planzeichnung des Bebauungsplanes zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen wurden in den Textteil des Änderungsbebauungsplans aufgenommen (siehe Festsetzung 1.1 und 1.2). Im wirksamen Bebauungsplan waren im WA 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Auch die BauNVO wurde durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt geändert. Sie enthält nun unter anderem den neuen § 13a BauNVO. Mit der Änderung der BauNVO werden Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet als Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässig. Damit Ferienwohnungen nicht allgemein zulässig sind und das Wohnen verdrängen, wird mit der 4. Änderung festgesetzt, dass § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO für das WA 1 im Bebauungsplan Nr. 3 gelten. Am Luzinweg hat die Gemeinde die Planungsabsicht, auf die Zulas-

sung weiterer, die Wohnnutzung nicht störende Gewerbebetriebe usw. hinzuwirken. Dem entsprechend wurden für diesen Bereich auch größere Baudichten festgesetzt. Für das WA 2 wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen unzulässig sind. In der Gemeinde Feldberg ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Deshalb wird die Zulassung weiterer Ferienwohnung eingeschränkt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Im wirksamen Bebauungsplan ergibt sich die festgesetzte Geschossflächenzahl immer genau aus dem Produkt aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Somit handelt es sich um eine Überregulierung. Die 4. Änderung setzt keine Geschossflächenzahlen mehr fest. Für das WA 1 waren im wirksamen Bebauungsplan zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier erfolgt eine Änderung in zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des wirksamen Bebauungsplans wird aufgehoben.

Die festgesetzten Geländeoberkanten als Bezugsmaß für Höhenfestsetzungen beim WA 1 werden aufgehoben. Hier ist der Luzinweg als Erschließungsstraße fertiggestellt und kann wie beim WA 1 als Bezugshöhe genommen werden. Die Mindestmaße der Traufhöhen beim WA 1 werden aufgehoben. Da die Straße ein Gefälle hat, werden für die einzelnen Baufelder individuelle Obergrenzen der Traufhöhe festgesetzt.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die kurzen Baulinien des wirksamen Bebauungsplans werden in Baugrenzen geändert.

6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenplatte ermittelt. Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Es wird unterschieden zwischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carport) und Garagen. Falls nur eine Seite beim Carport geschlossen ist, handelt es sich um eine offene Garage (Gebäude). Für den gesamten Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig sind. Diese Festsetzung dient der Freihaltung der Vorgartenzone (Festsetzung Nr. 20). Für das WA 1 am Luzinweg ist dies eine Änderung gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 3. Der gleichen Zielstellung dient die neue Festsetzung 20.1 bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO.

Zielstellung der Festsetzung Nr. 21 des wirksamen Bebauungsplans war die Freihaltung des Bereichs entlang des Grünzuges. Dementsprechend wurde die Festsetzung modifiziert und für jene Grundstücke aufgehoben, die nicht an der öffentlichen Parkanlage liegen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

„Die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge haben wir ermittelt. Unsere Überprüfung ergab folgende Werte:

46 m³/h bei 2 bar Druck und 22,5 m³/h bei 2,5 bar Druck.

Damit kann die Löschwasserversorgung nicht vollständig aus dem öffentlichen Netz abgedeckt werden.“¹

In ca. 300 m Entfernung vom Planbereich in der Straße Mühlenweg ist ein 2. Hydrant vorhanden. In ca. 500 m Entfernung in der Straße am Waldsportplatz ist ein Löschwasserteich vorhanden.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2018 hin: *„Zur Orientierung der Rettungskräfte sind Straßen und Hauskennzeichnungen notwendig.“*

Strom- und Gasversorgung

Im Bereich der öffentlichen Straße liegen Mittel- und Niederspannungsstromleitungen sowie Gasleitungen der E.DIS Netz GmbH. Die Gasleitung am Luzinweg befindet sich teilweise auf den Baugrundstücken.

Telekommunikationstechnische Versorgung

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

6.3 Grünflächen

Die Anpflanzfestsetzung innerhalb des Änderungsbereichs (Festsetzung Nr. 8) wurde entsprechend der mit der 3. Änderung vorgenommenen Reduzierung der Fläche angepasst.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Die textliche Festsetzung Nr. 10 des wirksamen Bebauungsplans wird aufgehoben.

Die CEF-Maßnahmen des Bebauungsplans Nr. 3a „Am Schmalen Luzin“ werden in der festgesetzten Maßnahmefläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche realisiert.

6.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzten Sockelhöhen sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen und Stellplätzen werden aufgehoben. Damit erübrigt sich die Festsetzung der Geländeoberkante.

¹ Stellungnahme des Wasserzweckverbandes Strelitz vom 13.09.2017

6.6 Gestaltungsregelungen

Im wirksamen Bebauungsplan gibt es eine Vielzahl von Gestaltungsregelungen. Diese wurden überprüft. Die Festsetzung der Firstrichtung wurde aufgehoben und Walmdächer und Dachneigungen ab 30° in die allgemeinen Zulässigkeit aufgenommen. Neu hinzugekommen sind die Carports bei den Dachformen (Festsetzung Nr. 25).

Die Festsetzungen Nr. 14 und 16 wurden aufgehoben und die Nr. 15 (Vorgärten), 17 (Einfriedungen), 18 (Fassaden) und 19 (Dacheindeckungen) neu formuliert.

Die Festsetzung, dass Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lageflächen benutzt werden dürfen bleibt erhalten, während der Teil der Vorschrift zur gärtnerischen Gestaltung gestrichen wurde.

Straßenseitige Einfriedungen der Baugrundstücke sind im öffentlichen Raum wirksam während die Einfriedungen an den Nachbargrenzen für das Ortsbild kaum Bedeutung haben. Andererseits würden 2 m hohe geschlossene Einfriedungen an der Straße praktische keinen Blick mehr auf die dahinterliegenden Wohngebäude zulassen. Dementsprechend wird nur noch die Höhe der Einfriedung an der Straße höhenmäßig begrenzt und zwar in Abhängigkeit von der Art.

Materialität und Farbgebung der Fassadenoberfläche bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Die Festsetzungen zur Materialität bleiben gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan unverändert. Die bestehende Festsetzung der angestrebten hellen Farbgebung war wegen mangelnder Bestimmtheit nur schwer umzusetzen. Die Erforderlichkeit der Einschränkung der Fassadenfarben ist bei dem Neubaugebiet nicht gegeben; daher wird diese gestrichen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung von Dachflächen für das Ortsbild, bleiben Regelungen zur Farbgebung und Materialität der Dacheindeckungen bestehen. Anthrazitfarbene und rote bis braune Dachsteine und –ziegel prägen das Baugebiet. Glasierte grüne oder blaue Dachsteine sind als Farbtupfer nicht willkommen. Für flachgeneigte Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pappeindeckungen und Gründächer zulässig.

6.7 Kennzeichnungen

Im Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde eine Altablagerung erkundet.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2018 hin, das Altlasten im Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Schmalen Luzin“ zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt sind.

6.8 Hinweise

6.8.1 Satzungen der Gemeinde

Folgende Satzungen sind bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

6.8.2 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

6.8.3 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 24.08.2017 darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

„Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

6.8.4 Bodenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2018 hin:

„Es ist aber zu berücksichtigen, dass ehemalige Stallanlagen, militärisch genutzte Objekte sowie Betriebs- und Tankanlagen, in denen mit wasser- und/oder bodengefährdenden Stoffen umgegangen wurde, als Verdachtsflächen zu betrachten sind, die mit schädlichen Bodenverunreinigungen belastet sein können, die auf der Grundlage abfallrechtlicher Bestimmungen beseitigt werden müssen.

Falls daher bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbungen, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Die Gemeinden haben die Pflicht, bei Aufstellung von Bebauungsplänen, Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. ...

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.“

6.8.5 Untere Straßenverkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 14.02.2018 hin:

„Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. 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.

Es ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in 2-facher Form vorzulegen.“

6.8.6 Wasserzweckverband Strelitz

Der Wasserzweckverband weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2018 hin:

„Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserwerkverbandes Strelitz.

Das Gebiet ist mit Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen. Lt. der Wasser- und Abwasserabgabensatzung unterliegt das Bebauungsplangebiet der Beitragspflicht.

Die Anschlussanträge für Wasser und Schmutzwasser sind von den einzelnen Bauherren rechtzeitig bei uns einzureichen.“

6.8.7 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 10.08.2017 hin:

„Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich....

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.“²

6.8.8 Deutsche Telekom AG

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2017 hin:
„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. ...

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

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 Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien

² Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 10.08.2017

*bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1,
17094 Burg Stargard, informiert.“*

Feldberger Seenlandschaft, den

Siegel

Bürgermeisterin