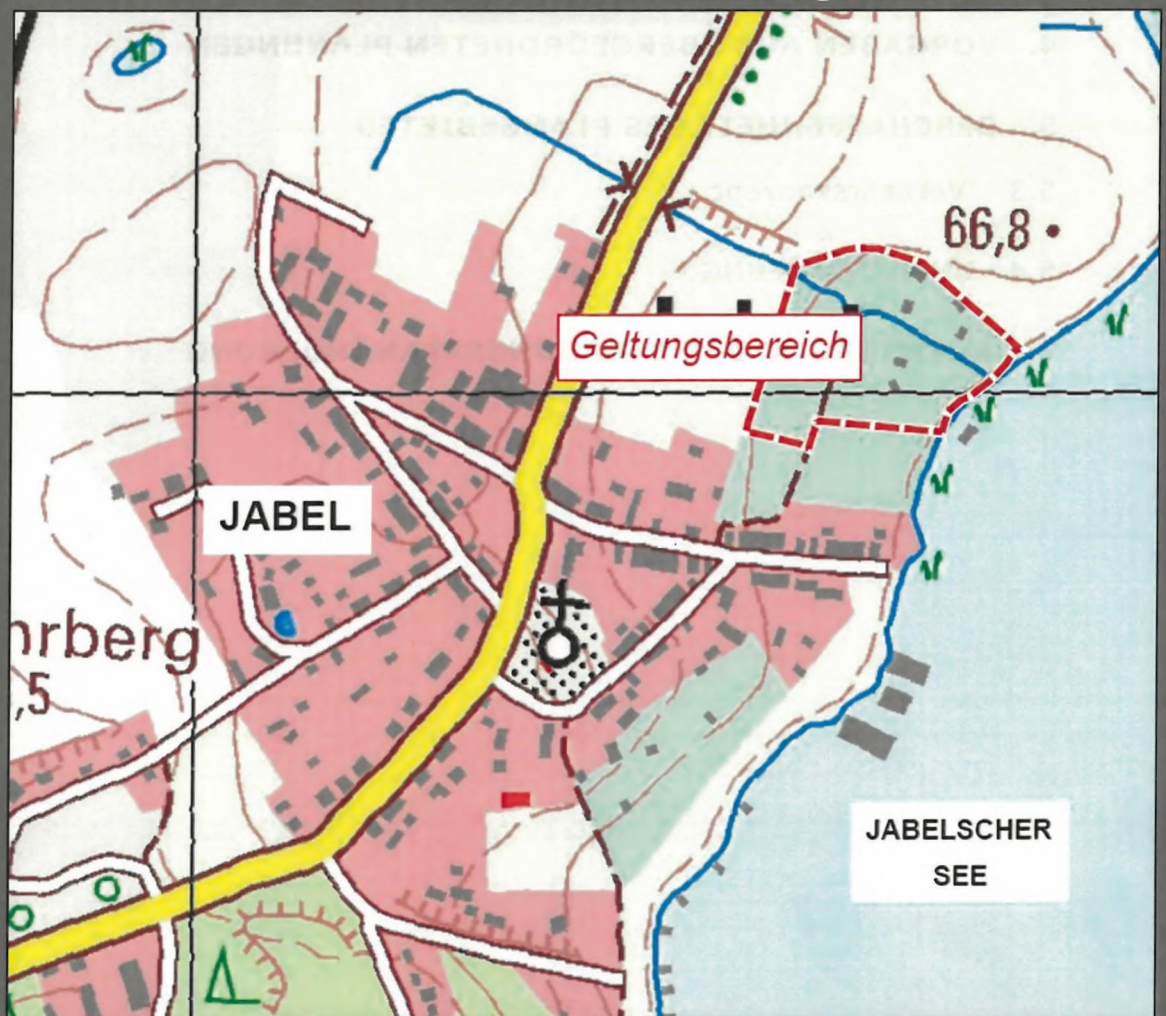


Gemeinde Jabel

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alt-Jabel“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung
Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	5
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	7
5.3 Verkehrskonzept	8
5.4 UMWELTPRÜFUNG	10
6. AUSWIRKUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	10

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

In der Sitzung am 20.07.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Alt-Jabel“ beschlossen.

Am 11.12.2019 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel in ihrer Sitzung den Beschluss, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Alt-Jabel“ aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alt-Jabel“ wird erforderlich, um die Erschließung der Flurstücke 47/24, 47/25, 47/26, 33 und 34/4, 34/5 der Flur 5 in der Gemarkung Jabel zu gewährleisten. Dazu wird eine Teilfläche des Flurstücks 45/1 der Flur 5 in der Gemarkung Jabel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „verkehrsberuhigter Bereich der privaten Erholungsgärten“ festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Entsprechend wird im folgenden Fall das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Denn an dem Planungsziel der Gemeinde, im Plangebiet eine Grünfläche festzusetzen, mit deren Zweckbestimmung die bestehenden baulichen Anlagen in Ihrem Bestand gesichert werden, hält die Gemeinde fest. Auch weiterhin sollen, ohne das typische Bild eines Baugebietes zu erreichen, weitere Gartengrundstücke geringfügig bebaut werden können.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)*** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Jabel in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt (Nov. 2014)
- Vermessung des baulichen Bestandes durch das Vermessungsbüro *L & P JABEL GbR*, Oktober 2015

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt. Er beschränkt sich auf die Flurstücke 33, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 35, 36, 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 38, 39, 40, 41/1, 42/3, 42/4, 42/5, 43/1, 44, 45/1, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 47/24, 47/25, 47/26 und 47/28 in der Flur 5 der Gemarkung Jabel und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 2,05 ha.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Raumordnung

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Für die landesplanerische Beurteilung waren folgende Rechtsgrundlagen von Belang:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)** in Kraft getreten am 30.05.2005 (GVOBl. M-V S. 503, 613)
- **Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische-Seenplatte (RREP MS-LVO M-V)** in Kraft getreten am 15.06.2011 (GVOBl M-V S. 366)

Die raumordnerische Bewertung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alt-Jabel“ vom 16.12.2015 führte zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet grenzt nordöstlich an die Ortslage Jabel und befindet sich im Außenbereich. Es liegt unmittelbar am Jabelscher See, der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) L41a Mecklenburger Großseenland. Es handelt sich um eine Gartenanlage, bestehend aus privaten Grundstücken, die einer Nutzungsmischung aus Kleingärten- und Erholungsgrundstücken unterliegt. Die baulichen Veränderungen an den Gartenhäusern der letzten Jahre sowie die unzureichende Erschließung hinsichtlich der Befahrungsmöglichkeit durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sind nicht mit dem Bundeskleingartengesetz vereinbar. Die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes ist aus entgegenstehenden naturschutzrechtlichen sowie städtebaulichen Belangen nicht möglich.

Die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung bezüglich der Erholungsfunktion sowie des bestehenden Gebäudebestandes soll deshalb durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Alt-Jabel“ erfolgen. Die Gemeinde sieht vor, eine Grünfläche festzusetzen, um damit den Bestand der baulichen Anlagen zu sichern und eine Erweiterung dieser ohne Beeinträchtigung des Charakters der Grünfläche zu zulassen. Die Entstehung eines Wochenendhausgebietes soll jedoch verhindert werden. Regelmäßiges oder dauerhaftes Wohnen wird ausgeschlossen.

Die Gemeinde trifft geeignete Festsetzungen im B-Plan Nr. 10, die dem Erhalt der landschaftlichen Prägung des LSG sowie dem Uferschutz dienen. So wird eine Mindestgrundstücksgröße von 350 qm festgesetzt, um eine zu dichte Anordnung von baulichen Anlagen zu verhindern. Zudem wird für bauliche Anlagen ein 50-Meter-Mindestabstand zur Uferlinie des Sees festgelegt. Die Programmsätze 5.1(5) und 5.1.3(2) des RREP MS werden folglich aus raumordnerischer Sicht durch geeignete Maßnahmen hinreichend beachtet. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jabel ist das Planungsgebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Der B-Plan Nr. 10 wahrt somit auch das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Am 9. Juni 2016 ist die **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V)** vom 27.05.2016 in Kraft getreten. Für die raumordnerische Bewertung ergeben sich aus diesem Programm in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 10 „Alt-Jabel“ und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 keine neuen unberücksichtigten Belange.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Alt-Jabel“ der Gemeinde Jabel entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 betroffene Flurstück 45/1 umfasst ausschließlich Rasenflächen, die einer regelmäßigen Mahd unterliegen. Parallel zu diesem Flurstück verläuft der bereits vorhandene unbefestigte Fahrweg.

Der gesamte Planungsraum umfasst die Gartenanlage Alt-Jabel und grenzt im Norden unmittelbar an die Ortslage Jabel an. Die hier bestehenden Gartengrundstücke sind traditionell keine Pachtgärten, sondern private Gärten, die bedingt durch ihre Lage am Jabelscher See einer Nutzungsmischung aus Kleingarten- und Erholungsgrundstücken unterliegen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausgehend von der Ringstraße in Jabel über einen unbefestigten Fahrweg.

Obst- und Siedlungsgehölze kennzeichnen den Gehölzbestand der Gartenanlage. Verschiedene Zäune gliedern die einzelnen Gartenparzellen.

Betrachtet man die Gartenanlage in ihrer Gesamtheit, so dominieren gepflegte Grünflächen im Wechsel gegenüber der kleingärtnerischen Nutzung. Auch wenn die Parzellen einen hohen Anteil an Rasenflächen aufweisen, sind diese ganz überwiegend zumindest locker mit Obstbäumen bewachsen. Insgesamt wird mehr als ein Drittel der Fläche der Gartenanlage derzeit gärtnerisch genutzt und der Anteil der Gartennutzung könnte sich jederzeit erhöhen. Die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen zur Selbstversorgung prägt jedenfalls den Charakter der Anlage maßgeblich mit.

Die Nutzer der Gartenanlage haben in den zurück liegenden Jahren den Erholungszweck der Gärten gegenüber dem kleingärtnerischen Anbau stärker in den Vordergrund gestellt, als es das Bundeskleingartengesetz zulassen würde. Als Grund dieser Entwicklungstendenz ist wohl die Altersstruktur zu nennen, denn die Mehrzahl der Nutzer ist der Altersgruppe 65+ zuzuordnen.

Nach örtlicher Prüfung ist jedoch festzustellen, dass sich bisher kein faktisches Wochenendhausgebiet entwickelt hat.

Der Gebäudebestand weicht in der Ausführung zwar weitestgehend von § 3 Abs. 2 Satz 1 BKleingG ab. Entscheidend ist jedoch, dass die Gebäude in Ihrer Beschaffenheit trotz der Überschreitung der im Bundeskleingartengesetz geregelten Grundflächen nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind.

Die Gebäude sind einfach und meist mit einem flach geneigten Pultdach ausgeführt. Eine lichte Raumhöhe von 2,50 m wird kaum erreicht. Trotz des festgestellten Anteils von Gebäuden mit Grundflächen von deutlich mehr als 24 m² lässt sich nach einer in Augenscheinnahme feststellen, dass viele der vorhandenen Gebäude keine Merkmale eines Wochenend- oder Ferienhauses aufweisen, und damit auch zum nichtständigen Wohnen ungeeignet sind.

Die wenigen Ausnahmen sind ihrer Zahl nach untergeordnet und verteilen sich verstreut inmitten einer noch kleingärtnerisch geprägten Umgebung.

Hinzu kommt, dass die Gartenanlage die Mindestanforderungen einer ausreichenden Erschließung, d. h. die Befahrung für Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge, nicht erfüllt. Die innerhalb der Gartenanlage verlaufenden unbefestigten Wege sind schmal und nicht für die Befahrung mit motorisierten Fahrzeugen aller Art ausgelegt. Die die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes möglicherweise überschreitenden Gebäude sind auch aus diesem Grund nicht geeignet, die Umgebung als Wochenendhausgebiet zu prägen.

Der nördliche Bereich des Planungsraumes liegt im Landschaftsschutzgebiet sowie innerhalb des 50-Meter-Gewässerschutzstreifens des Jabelscher Sees und somit in der Bauverbotszone.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alt-Jabel“ der Gemeinde Jabel beinhaltet ausschließlich der Verbreiterung der Verkehrsfläche auf das Flurstück 45/1, damit für die rückwertig gelegenen Flurstücke ebenfalls eine gesicherte Erschließung vorhanden ist. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt. Es ergeben sich keine Änderungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

5.3 Verkehrskonzept

Die Festsetzung von Flächen für Wegerechte zugunsten bestimmter Nutzer dient in der Praxis meist der Sicherung von Gehrechten. In Fällen, in denen ein öffentliches Interesse an der Befahrbarkeit eines Weges vorliegt, führt dies in der Regel auch zur Festsetzung einer Verkehrsfläche.

Die Gemeinde Jabel hat ein begründetes Interesse, dass die Eigentümer und Nutzer der in den Plangeltungsbereich eingezogenen privaten Erholungsgärten den auf den Flurstücken 41/1, 46/1 und 46/2 bestehenden Weg ungehindert nutzen.

Insofern werden diese Grundstücksteile als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich der privaten Erholungsgärten“ festgesetzt. Damit kann gleichzeitig gewährleistet werden, dass die Erholungsfunktion der angrenzenden Gartengrundstücke nicht gemindert wird.

Für die Flurstücke 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 38, 42/3, 42/4, 42/5 und 43/1 wird nach derzeitigem Kenntnisstand weder die Festsetzung einer Verkehrsfläche noch die Festsetzung eines Wegerechtes die Erschließung sichern, weil die derzeit als Weg genutzten Teilflächen der Flurstücke 39 und 40 nicht im Eigentum der Gemeinde stehen.

Das im Eigentum der Gemeinde befindliche Flurstück 46/2 ist im östlichen Verlauf nicht weiter als Weg hergestellt oder nutzbar.

Sobald jedoch auch hier ein Gehrecht für die Allgemeinheit tatsächlich ausgeübt werden soll, muss die Gemeinde auch die erforderlichen Finanzmittel für Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 1 BauGB sowie für die Herstellung und Unterhaltung des Weges vorhalten. Dieser Ansatz wird jedoch von der Gemeinde nicht verfolgt, weil die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf privaten Grundstücken regelmäßig zu mehr oder minder großen Einschränkungen oder Belastungen für die Eigentümer oder Nutzer führen kann.

Ein Ausweg kann hier eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern bieten, mit der eine entschädigungsfreie und nicht verkehrssicherungspflichtige Mit-Nutzung vorhandener Wege erreicht werden kann. Diese Variante unterliegt jedoch nicht den Regelungsmöglichkeiten der Gemeinde Jabel.

Das Flurstück 45/1 befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern hat mehrere Besitzer. Damit die Erschließung der Flurstücke 47/24, 47/25, 47/26, 33 und 34/4, 35 der Flur 5 in der Gemarkung Jabel ebenfalls gewährleistet ist, wird eine Teilfläche des Flurstücks 45/1 der Flur 5 in der Gemarkung Jabel als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, „verkehrsberuhigter Bereich der privaten Erholungsgärten“ festgesetzt.

Hinweis zum Bautechnischer Brandschutz

Die derzeitige örtliche Gestaltung der Verkehrsflächen steht im Widerspruch zur Richtlinie über Flächen der Feuerwehr. Die Kurvenradien müssen verbreitert werden und die Befestigung der Wege ist für ein 16 t Normfahrzeug auszuliegen. Eine gesicherte Löschwasserversorgung ist notwendig. Erst, wenn diese Forderungen erfüllt sind, können wirksame Löscharbeiten durchgeführt werden und damit §§ 3 und 14 LBauO M-V eingehalten werden. Werden keine Hausnummern vergeben ist ein Lageplan zur Orientierung der Rettungskräfte in der Einfahrt erforderlich.

5.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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 abgesehen.

6. Auswirkung der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Alt-Jabel“ ermöglicht die Erschließung der westlich rückwertig gelegenen Flurstücke. Die Änderung erzeugt keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen und das Umfeld des Geltungsbereichs.

