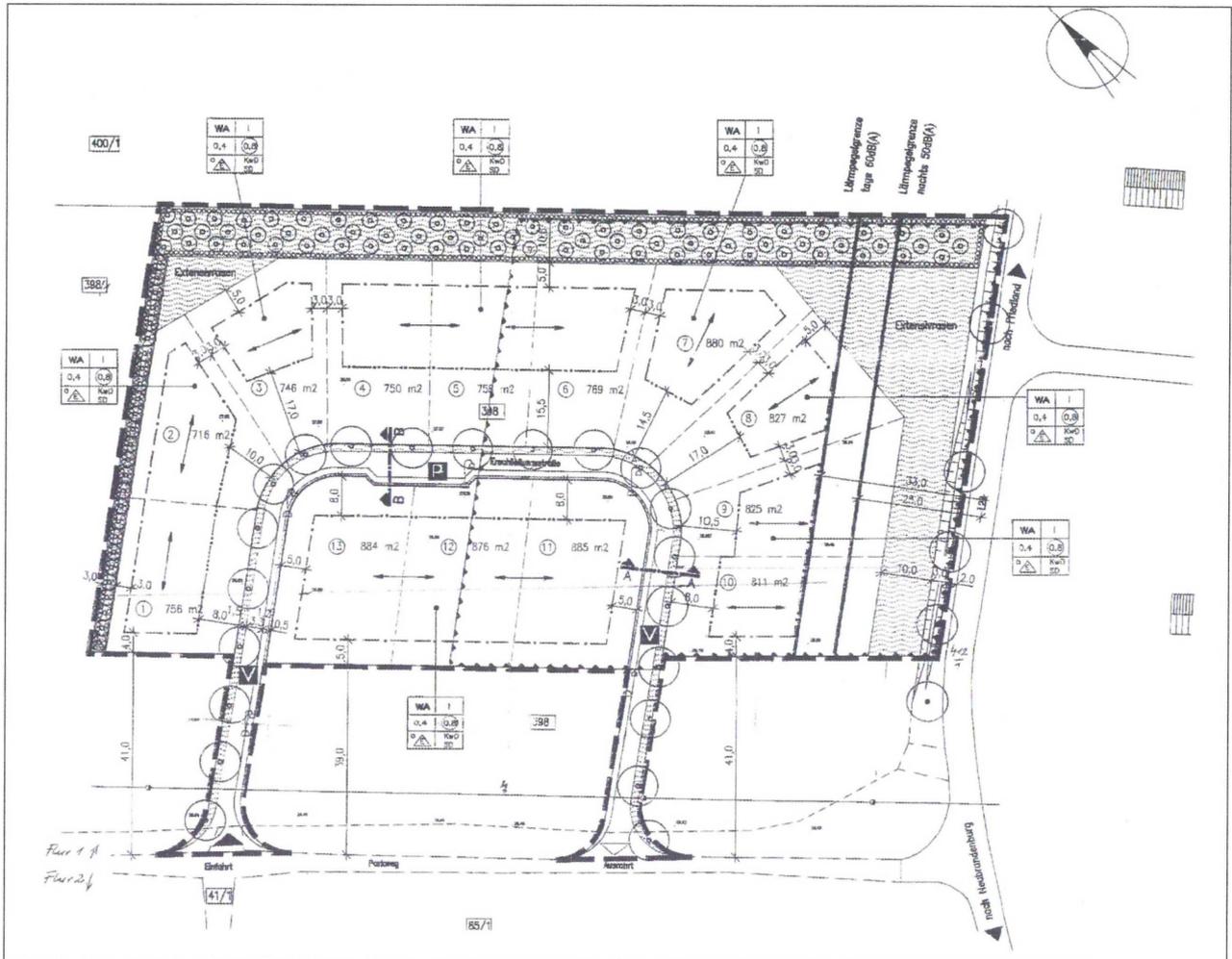


Gemeinde Brunn



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“

Begründung
(Stand Juni 2011)

Brunn, den 21.06.2011




Bürgermeister

- Begründung -

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“

im Auftrag:

Gemeinde Brunn
über
Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Tel. 039608 /25119
Fax 039608 /25126
E-Mail:

erarbeitet durch:

Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Freischaffende Architekten für Stadtplanung
Ziegelbergstr. 8
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 - 544 2560
Fax. 0395 - 544 2566
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de

Stand:

Juni 2011

Inhalt:**I. Bebauungsplan**

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
- 3. Grundlagen / Verfahren**
- 4. Gegenwärtige Situation / Festsetzungen**
- 5. Auswirkungen der Planung**
 - Flächennutzungsplan
 - Bodenordnung
 - Planungsschaden / Vertrauensschaden
- 6. Zusätzliche Hinweise**

II. Umweltbericht

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes
 - 1.1.1 Projektkurzbeschreibung
 - 1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes
 - 1.2.1 Fachgesetze/Planungsgrundlagen/Schutzausweisungen
 - 2. Grobe Bestandsbeschreibung**
-

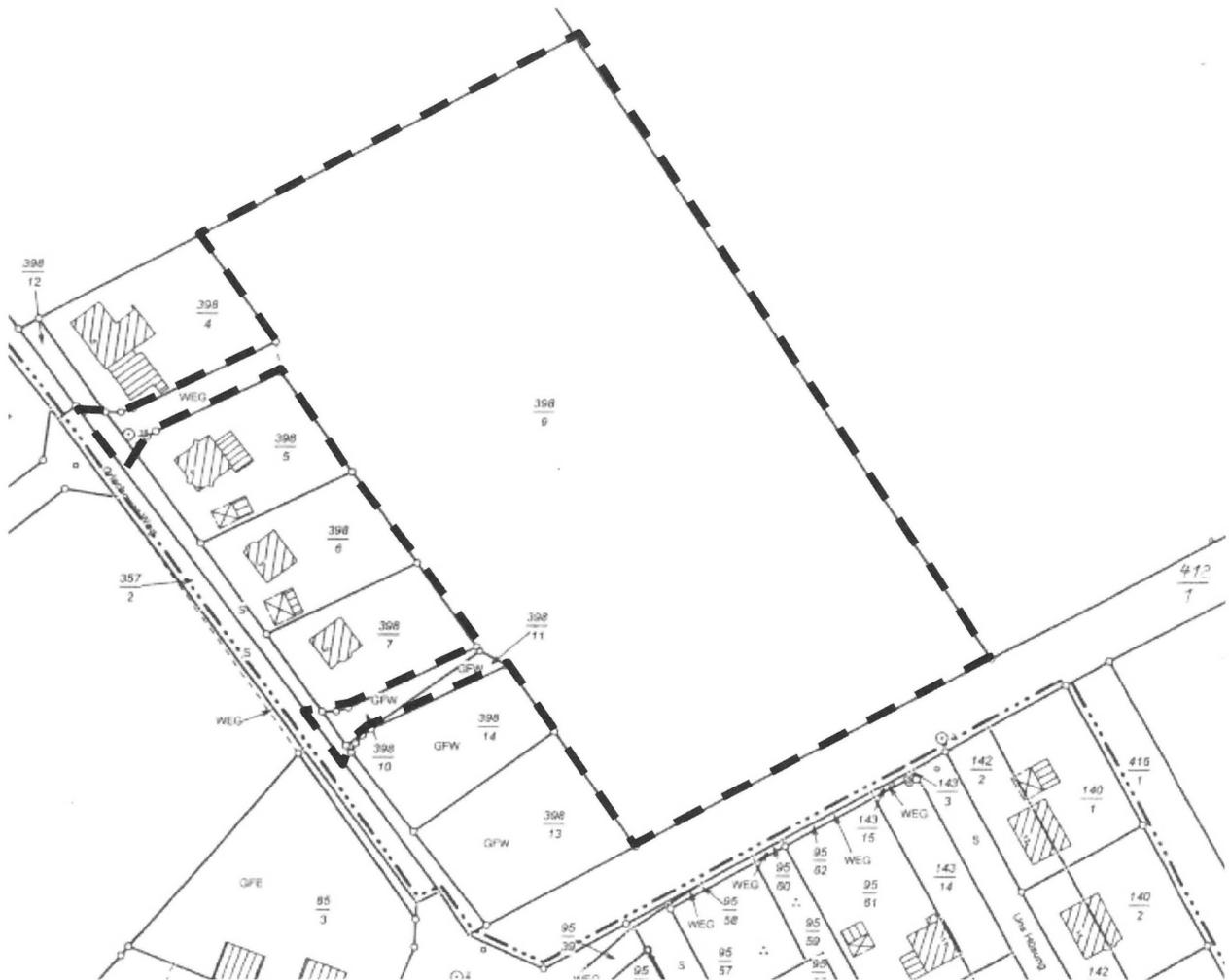
I. BEBAUUNGSPLAN**1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“ umfasst eine Teilfläche von ca. 1, 5 ha des ehemaligen Flurstückes 398/1 der Flur 1 Gemarkung Brunn, die wie folgt begrenzt wird:

- im Norden und Osten - durch Ackerflächen
- im Süden - durch die Landesstraße L 28 und die Siedlung „Uns Hüsung“
- im Westen - durch den Sportplatz und die Bebauung am Parkweg.

Durch zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilungen erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“ nunmehr über die Flurstücke 398/9, 398/10, 398/11 und 398/12 (teilw.) der Flur 1 Gemarkung Brunn;

Abb. Auszug aus Liegenschaftskarte des Amtes Neverin vom 10.06.2010.



2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sportplatz“ ist seit dem 27.02.1997 bestandskräftig.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes waren damals, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes voranzutreiben und für Bauwillige Baurecht zu schaffen.

Parallel dazu erfolgte im Rahmen einer Abrundungssatzung die Festsetzung des im Zusammenhang bebauten Ortes (Innenbereich) sowie die Abrundung einzelner Außenbereichsgrundstücke. Für die Ortsabrundung östlich des Sportplatzes wurde eine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt, die die Nachbarbebauung zum B-Plangebietes Nr. 1 „Am Sportplatz“ darstellt.

Die Gemeinde Brunn war in den vergangenen Jahren stets bemüht, für den Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplanes Bauinteressenten zu finden. Vormalig Interessierte, haben zwischenzeitlich andere Baugrundstücke gefunden. Das mangelnde Interesse hat die Gemeinde davon abgehalten, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Da für dieses Gebiet offensichtlich kein Entwicklungsbedarf mehr besteht, muss die vormalige Planentscheidung überdacht werden.

In der ländlichen Region, ca. 10 km vor den Toren des Oberzentrums Neubrandenburg, ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune nicht mehr möglich, außerhalb des festgesetzten Ortszusammenhanges weitere potenzielle Bauflächen vorzuhalten und umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zu tätigen.

Die Gemeindevertreter schätzen ein, dass die noch vorhandenen Baulücken in der Ortslage Brunn kurzfristig genügend Baulandpotenzial bieten und eine Neuerschließung von bisher unbebauten Ortsrandlagen auch mittelfristig nicht erforderlich ist.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet wieder Außenbereich i. S. des § 35 BauGB.

3. Grundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen:

1. Das Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
4. LBauO M-V, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009
5. Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
6. Die Kommunalverfassung (KV M-V) vom 08. Juni 2004 (GVBl. MV S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dez. 2010 (GVOBl. I, S. 690, 712)
7. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 01.03.2010,
8. das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.791-5, Zuletzt geändert durch Art. 23 Satz 2 G zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66),

Planungsgrundlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunn
2. Der Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren durch die Gemeindevertretung
3. Bestandskräftiger B-Plan Nr. 1 „Am Sportplatz“ (seit 27.02.1997 in Kraft)
4. Gesetz über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern
5. Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, Sept. 1998, 2. Beteiligungsverfahren
7. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern v. 03.05.2005
8. Abrundungssatzung Brunn, Stand 3. Änderung (Mai 2005)
9. Luftbild aus dem Geodaten-Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010.

Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Gesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen als auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Bei einer Planaufhebung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB (s. § 13 Abs. 1) noch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (s. § 13 a Abs. 4) Anwendung finden.

Auch bei Aufhebungsverfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen. Unter Pkt. II. wird der Umweltbericht im Ergebnis der Umweltprüfung dargestellt.

Mit Schreiben vom 05.08.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf (Stand 07/2010) frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat keine Hinweise erbracht, die den Grundzügen des Aufhebungsbestrebens entgegenstehen. Der Entwurf konnte im Wesentlichen in der Fassung des Vorentwurfes ausgefertigt werden.

Hinweise allgemeiner Art haben die Gemeindevertreter zur Kenntnis genommen. Diese wurden unter Pkt. 6 „Zusätzliche Hinweise“ vermerkt.

Am 13.12.2010 haben die Gemeindevertreter den Entwurf (Stand 12/2010) beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 03.01.2011 bis 07.02.2011 beteiligt.

Auf Grund eines Formfehlers im Verfahren wurde der Entwurf (12/2010) erneut öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert.

4. Gegenwärtige Situation / Festsetzungen

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sollten entsprechend den Festsetzungen ca. 13 Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde begrenzt auf:

- 1 Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8.

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze wurden zur besseren Einbindung in die Landschaft Grünflächen bzw. Anpflanzflächen festgesetzt. Mit den Grünordnungsmaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden. Über örtliche Bauvorschriften sollte auf die Gestaltung der Gebäude und Grundstücksflächen Einfluss genommen werden.

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Brunn und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes, an der L 28, befinden sich nach wie vor die schützenswerten Straßenbäume, die in der Planung bisher zur Erhaltung festgesetzt waren.



Abb.: Luftbild aus Geoportal M-V; mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010 (unmaßstäblich)

5. Auswirkungen auf die Planung

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind alle Festsetzungen aufgehoben. Als Folge davon tritt für den größten Teil des Geltungsbereiches § 35 BauGB in Kraft. Der Bereich der geplanten Erschließungsabschnitte (Anbindung an die Parkstraße) geht gemäß bestandskräftiger Abrundungssatzung wieder in den Innenbereich von Brunn ein und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brunn ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 derzeit als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes soll im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird geändert. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist vorzeitig gegenüber der F-Plan-Änderung. Der Planbereich (außer die Verkehrsanbindungen an den Parkweg) wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bodenordnung

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgte zwischenzeitlich eine neue Grundstücksaufteilung. Der neue katastermäßige Bestand ist auf dem Plan (Teil A) abgebildet.

Planungsschaden / Vertrauensschutz

Nach § 42 BauGB besteht eine Entschädigungspflicht durch eine Wertminderung des Grundstückes wegen Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung nur, wenn sie

innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Diese Frist ist verstrichen.

Darüber hinaus bestehen Entschädigungsansprüche nur, wenn durch die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die tatsächlich ausgeübte Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung erschwert oder unmöglich gemacht wird.

Die Flächen, die durch die Aufhebung betroffen sind, werden bisher landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt. Diese Nutzungen können auch zukünftig aufrechterhalten werden.

Dass Eigentümer o. ä. im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die nach § 39 BauGB zu entschädigen wären, ist nicht der Fall. Die Gemeinde Brunn hat als Eigentümer der Fläche keine Nutzungsänderung durchgeführt oder vorbereitet.

6. Zusätzliche Hinweise

- Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Verkehrsbehörde

Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei dem Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen.

Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

- Deutsche Telekom

Bei anderweitiger Nutzung des Geländes wird darum gebeten, die Lage der Kommunikationslinien zu beachten.

- GDMcom

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

- Untere Denkmalschutzbehörde

Im beplanten Bereich befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Es können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Projektkurzbeschreibung

Es ist vorgesehen, den auf den Flurstücken 398/9, 398/10, 398/11 und 398/12 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Brunn rechtswirksamen B- Plan zur Errichtung von ca. 13 Einfamilienhäusern aufzuheben.

Der B- Plan hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes vorbereitet. Die Aufhebung zielt darauf ab, das Baurecht zu entziehen und die Bauflächen in den Außenbereich zu verweisen bzw. planungsrechtlich nur die landwirtschaftliche Nutzung zuzulassen.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich durch die Aufhebung keine Veränderung des Zustandes an Natur und Landschaft.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze/ Planungsgrundlagen/Schutzausweisungen

Im § 14 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern v. 21.Juli 1998 (LNatG M-V) in Anlehnung an § 8 Bundesnaturschutzgesetz werden Eingriffe definiert.

Mit der Aufhebung des B- Planes ist kein Eingriff gemäß Landesnaturschutzgesetz verbunden.

Die im § 15 des LNatG M-V verankerte Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

Entsprechend dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU – Richtlinien (EAG – BAU) ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In diesem Zusammenhang besteht die Pflicht zur Ausarbeitung eines Umweltberichtes.

Planungsgrundlagen sind:

- Regionales Raumordnungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte (RROP) 1998
- das Baugesetzbuch i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ausgegeben zu Bonn am 26. Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010,
- das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585. Dieses Gesetz ist am 1. März 2010 in Kraft getreten.
- das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998 i. V. m. dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)
- das Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. Nr. 4 vom 26.02.2010 S. 66) Gl.-Nr. 791 - 8 NatSchAG MV
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101).
- das Landesplanungsgesetz MV (LPIG) i.d.F. vom 20.05.1998
- das Gutachtliche Landschaftsprogramm des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, Stand August 2003,
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- die Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- die Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2008) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Schutzausweisungen:

- Das Plangebiet befindet sich 3800 m entfernt vom südwestlich gelegenen FFH-Gebiet DE 2346-301 Neuenkirchner und Neveriner Wald.
- Das Plangebiet befindet sich 2300 m entfernt vom nordöstlich gelegenen NSG Landgrabenwiesen.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele beider Schutzgebiete durch die Aufhebung des B-Planes ist nicht gegeben.

2. Grobe Bestandsbescheidung

Das Plangebiet ist durch die rechtswirksame Bebauungsplanung nicht verändert worden. Eine bauliche Entwicklung hat weder im Tiefbau noch im Hochbaubereich stattgefunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde nicht aufgegeben, sie ist eher individuell und extensiv geworden. Es hat sich keine artenreiche Flora bzw. kein Lebensraum besonders geschützter faunistischer Arten entwickelt. Durch die Aufhebung des B-Planes kann dieser Zustand aufrecht erhalten werden, es ist jedoch auch wieder eine intensive landwirtschaftliche Nutzung möglich. Der Bestand an den bisher zur Erhaltung festgesetzten Straßenbäumen ist durch das allgemein gültige Landesnaturschutzrecht auch weiterhin ohne Erhaltungsfestsetzung gegeben. Die Grünordnungsmaßnahmen bedürfen keiner Umsetzung, da kein Eingriff erfolgt ist.

Der Zustand, der derzeit vorhanden ist und mit Aufhebung des B-Planes auch erhalten bleibt, erzeugt keine Störungen für den Menschen, Boden und Wasser werden nicht beeinträchtigt, Fauna und Flora können erhalten bleiben, Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.