

GEMEINDE SPONHOLZ / Landkreis Mecklenburg-Strelitz

Satzung über die Aufhebung des B-planes Nr. 2 „Ortskern Sponholz“

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 VORBEMERKUNGEN

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / SONSTIGE ANMERKUNGEN

4.0 PLANUNGSINHALT / AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.0 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

6.0 PLAN ZUR SATZUNG

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter: Dipl.-Ing. R. Nietiedt
Architektin für Stadtplanung

Neubrandenburg, 16.06.2011

1.0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Sponholz hat 1990-1996 den Bebauungsplan Nr.2 Ortskern Sponholz aufgestellt. Aufgrund des Verlustes der landwirtschaftlichen Basis, der Entwicklung zur Wohngemeinde sowie der geplanten Entwicklung zu einem Schuleinzugszentrum bestand Planungsbedarf.

Das B-Plangebiet wurde in die folgenden 3 Planabschnitte gegliedert:

- Dorfplatz / Dorfteich (vorhandener Ortskern mit Guthaus und Kirche)
- Schul- und Sportzentrum (vorhandene Schulgebäude und geplante Erweiterungen Schule, Kindertagesstätte)
- Neue Wohnbauflächen (östliches Erweiterungsgebiet bis zum Rowabach).

Mit dem B-Plan wurden die vorhandenen bebauten Flächen nördlich der B 104 überplant und für angrenzende Flächen Baurecht für das geplante Schul- und Sportzentrum und die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Im Bebauungsplan wurden die Flächen in der Nutzungsart Dorfgebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf (Schule, Sporthalle, Feuerwehr, Kindertagesstätte und Kirche) bestimmt und Grünflächen (Sport- und Spielflächen) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist am 14.02.1996 bestandskräftig geworden. Der Bebauungsplan wurde später in Teilbereichen geändert. Geändert wurden die Festsetzungen im Bereich des Schul- und Sportzentrums (Ausweisungen von Sport- und Spielflächen in Kombination) und im Bereich der neuen Wohnbauflächen (Ausweisung der Spielplatzfläche zu einer Anlage für Dauerkleingärten aufgrund der bereits vollzogenen Nutzung, Änderung von Baugrenzen im MD).

Die Ausgangsbedingungen haben sich zwischenzeitlich geändert. Sponholz ist heute kein Schulstandort mehr; der Schulunterricht wurde nach Abschluss des Schuljahres 2005/2006 eingestellt. Die Kinder werden heute mit über die Schulstandorte Neverin, Neubrandenburg bzw. Friedland beschult. In Sponholz gibt es auch keine Kindertagesstätte mehr. Die Vorhaltung von Entwicklungsflächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sport und Kindereinrichtung) ist nicht mehr erforderlich. Das geplante Eigenheimgebiet ist umgesetzt worden; die Flächen sind heute vollständig bebaut. Der Bereich ist fester Bestandteil der bebauten Ortslage. Die Gemeinde hat festgestellt, dass auch die Nutzungsfestsetzungen als Dorfgebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet für zukünftige Entwicklungen nicht mehr erforderlich sind.

In der gesamten bebauten Ortslage sollen zukünftig Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig werden. Die Gemeinde Sponholz hat am 20.09.2010 beschlossen, dass der B-Plan aufgehoben und das Gebiet mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden soll.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585). Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften dieses Gesetzes über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Inhalt ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2 a und § 4c BauGB.

Im Planverfahren wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs.3 BauGB). Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinde Sponholz hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz – Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden.

Den überwiegend von der Wohnnutzung geprägte Ortsflächen südlich der B 104 wurden im Flächennutzungsplan Darstellungen von „Wohnbauflächen“ (Darstellungen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung) zugeordnet. Für den Ortskern bzw. den Bereich nördlich der B 104 erfolgten gemäß den Festsetzungen des B-Planes Darstellungen als „Dorfgebiet“, „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ (Darstellungen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung) sowie Darstellungen von Gemeinbedarfs- und Grünflächen in der festgesetzten Zweckbestimmung.

Im Flächennutzungsplan werden die Darstellungen der besonderen Art der baulichen Nutzung zurück genommen und Darstellungen als „Mischbauflächen“ und „Wohnbauflächen“ vorgenommen. Die Grünflächendarstellungen werden in der vorhandene Ausdehnung und Zweckbestimmung berichtigt. Im Nordosten sind Bauflächen- und Grünflächendarstellungen zurück zunehmen.

Der Flächenutzungsplan wird im Rahmen einer nächsten Änderung entsprechend berichtigt.

Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzes über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs vom September 2010 erfolgten die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit. Die Gemeindevertretung Sponholz hat am 24.02.2011 den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Plan hat vom 11.04.2011 bis 16.05.2011 öffentlich ausgelegen; die Behörden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Kartengrundlage

Auszug Liegenschaftskarte Katasteramt, Gemarkung Sponholz, Flur 4, Stand: 28.09.2010

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / SONSTIGE ANMERKUNGEN

Das Aufhebungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der bestandskräftigen Satzung „Ortskern Sponholz“. Das betrifft die Flächen nördlich der B 104 an der Zufahrt zum Gutshaus und die nördlich bzw. östlich daran angrenzenden Ortsbereiche.

Im Süden bildet die B 104 die Grenze; die Grenzen im Norden und Osten werden durch den Übergang zur freien Landschaft gebildet.

Das Aufhebungsgebiet umfasst Flächen der Flur 4, Gemarkung Sponholz.

Ergänzende Anmerkungen aus der Beteiligung der Behörden:

1. Aus der Aufhebung sollen sich für die angesiedelten Unternehmen keine Verschlechterungen der Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Die Gemeinde stellt im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan werden nach Aufhebung des B-Planes im Rahmen eines nächsten Änderungsverfahrens berichtigt. Im Rahmen der Änderung werden die Mischgebiets- bzw. Dorfgebietsdarstellungen zurück genommen.

Die Gemeinde bekennt sich nach wie vor dazu, dass die vorhandenen gemischten Bebauungsstrukturen erhalten bleiben sollen; im Flächennutzungsplan werden „gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen sollen auch zukünftig in Nachbarschaft zueinander zulässig sein. Mit den Darstellungen von gemischten Bauflächen hat die Gemeinde die Entwicklung vorgegeben; von einer Verschlechterung der Entwicklungsmöglichkeiten ist somit nicht auszugehen.

2. Im Aufhebungsgebiet befinden sich Baudenkmale und Bodendenkmale (Farbe BLAU); die Denkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Muss bei Bauarbeiten / Erdarbeiten in die Bodendenkmale eingegriffen werden, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises erforderlich. Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten zufällig entdeckt, ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen; Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis: Alle Veränderungen an einem Baudenkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig; erfordern geplante Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale eine Genehmigung, ist diese ebenfalls bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das DSchG M-V ist zu beachten.

Als Einzeldenkmale erfasst sind:

Nr.1 – Dorfstr.1, Schloss mit Parkresten

Nr.2 – Kirche mit Feldsteineinfriedung, Grabstelen und Glocke

Nr.3 – Kriegerdenkmal 1914/18.

4.0 PLANUNGSINHALT / AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsinhalt ist die Aufhebung der Satzung über den B-plan Nr.2 „Ortskern Sponholz“, einschließlich der durchgeführten Änderungen.

Aufgehoben werden

- die Festsetzungen in der Planzeichnung (Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise/ Baugrenzen/ Baulinien, Verkehrsflächen, Grünflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sonstige Festsetzungen)
- die Textlichen Festsetzungen und
- die baugestalterischen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften).

Das Plangebiet wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (34-iger Bereich) zugeordnet; d.h. zukünftige Entwicklungen werden nach § 34 BauGB zugelassen.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung bleibt somit gewahrt.

5.0 UMWELTBERICHT / ARTENSCHUTZ

5.1. Einleitung

Für das im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr.2 „Ortskern Sponholz“ liegende Gebiet sollen die Festsetzungen des B-planes aufgehoben werden und die Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen.

Fachgesetze

§1 Abs.6 Nr.7 BauGB: Die Belange des Umweltschutzes wurden bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt; es wurden grünordnerische Festsetzungen festgelegt.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB: Im B-Plan sind Anpflanzgebote festgesetzt worden; die Maßnahmen wurden zum Bestandteil des B-Planes erklärt.

Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“: Die Gemeinde Sponholz liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Neubrandenburg. Der Gemeinde Sponholz wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes die Entwicklung als Schul- und Sportzentrum und die Entwicklung in der Wohnfunktion zuerkannt, die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde hergestellt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Aufhebungsgebiet umfasst das vorhandene bebaute Gebiet an der Zufahrt zum Gutshaus bzw. Dorfteich und die nördlich/nordöstlich angrenzenden Flächen (Gerüstbaustandort und Wohnbebauung) sowie das Wohngebiet am östlichen Ortsrand. Am nordöstlichen Ortsrand sind gemischte Bebauungsstrukturen entstanden. Das Wohngebiet wurde harmonisch in die Landschaft eingeordnet und ist heute vollständig bebaut.

Im Rahmen der Umsetzung wurden die grünordnerischen Festsetzungen beachtet; die Grundstücke sind begrünt und die öffentlichen Freiräume angelegt worden.

Die Anpflanzgebote an der B 104 wurden umgesetzt. Am nördlichen Ortsrand befindet sich der Sportplatz. Die geplanten Entwicklungen im Zusammenhang mit der Entwicklung als Schul- und Sportzentrum wurden und werden auch nicht mehr umgesetzt. Die Planflächen verbleiben in der vorhandenen Nutzung im Außenbereich

Mit der Aufhebung verbunden sind keine erheblichen und nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft, sowie das Landschaftsbild.

Zukünftige Entwicklungen werden nach § 34 BauGB zulässig; Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

5.3 Zusätzliche Angaben / Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet wurde umgesetzt und von der Planungsabsicht „Entwicklung als Schul- und Sportzentrum“ musste die Gemeinde zurück treten; Bauflächenvorhaltungen werden nicht mehr vorgenommen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften des B-planes beachtet. Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden umgesetzt.

Zukünftige Entwicklungen werden in den vorhandenen bebauten Strukturen nach §34 BauGB zulässig; Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt.

Mit der Aufhebung verbunden sind keine erheblichen und nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft, sowie das Landschaftsbild.

5.4 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 2 „Ortskern Sponholz“ werden für ein nunmehr vorhandenes bebautes Gebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben. Zukünftige Baumaßnahmen sind gemäß § 34 BauGB zu beantragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Bauantragstellung und Genehmigung geprüft. Die geplanten Entwicklungen im Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte, Sport) wurden / werden nicht umgesetzt; die Flächen verbleiben im Außenbereich.

Im Ergebnis der Prüfung wird festgestellt, dass die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar ist. Zukünftigen Umsetzungen nach § 34 BauGB stehen dauerhaft zwingenden Vollzugshindernissen nicht entgegen.

Sponholz, 30.06.2011


Bürgermeister



Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 Ortskern Sponholz

Begründung und Erläuterung zur 2. Änderung

1. Bebauungsplanabschnitt II - Schul- und Sportzentrum

In der Begründung und Erläuterung zum Bebauungsplan Nr.2 Ortskern Sponholz, wird das im B-Plan dargestellte Schul- und Sportzentrum durch eine Kombination aus Sport- und Spielplatz neu ausgewiesen, um den verschiedenen altersgerechten Ansprüchen für Kinder und Jugendlichen zu entsprechen.

2. Bebauungsplanabschnitt III - Neue Wohnbauflächen

Die in Bebauungsplanabschnitt III ausgewiesene Spielplatzfläche wird zu einer Anlage für Dauerkleingärten entsprechend (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB in Verbindung mit § 3 BgG), da eine derzeitige Nutzung bereits erfolgt.

Im darrüberliegenden Dorfgebiet (MD) wird die Baugrenze derart gestaltet, dass sich eine durchgehende, geradlinige Baugrenze ergibt, die einerseits mehr Bautiefe schafft und andererseits eine geordnetere Platzierung der zur Zeit im B-Plan gültigen Bebauung ermöglicht (§ 23 BauNVO).

Sponholz, 2005-06-08

Bürgermeister

