

GEMEINDE STAVEN / LANDKREIS MECKL. STRELITZ
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2
Wohngebiet „Am Schulten See“, Staven
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung zur Satzung vom 30.03.2010
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 PRÄAMBEL**
- 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN**
- 3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 4.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG**
- 5.0 BEBAUUNGSPLAN**

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Staven durch

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, März 2010



1.0 PRÄAMBEL

Die Gemeinde Staven hat zur langfristigen Bereitstellung von Bauland für den Eigenbedarf und der Sicherung von Bauland für bestehende Nachfragen in den 90-iger Jahren den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Schulten See“ aufgestellt. Am 22.01.1999 hat die Gemeinde die abschließenden Beschlüsse gefasst, der Bebauungsplan wurde mit Ablauf des 18.01.2000 i. d .F. der 1. Änderung bestandskräftig.

Die Flächen östlich der Neuenkirchener Straße sind heute straßenbegleitend bebaut. Für eine Bebauung in zweiter Reihe sind Bebauungsabsichten bekannt. Geplant ist der Bau eines Wohnhauses mit Nebenanlagen für eine Hobbyferdehaltung. An das Wohngrundstück angrenzende Flächen sollen für den Auslauf mitgenutzt werden können.

Die Nachfrage nach Wohnungsstandorten ist in den letzten Jahren sehr stark zurück gegangen. Für die nächsten Jahren werden rückläufige Einwohnerentwicklungen prognostiziert; ein Bedarf an Wohnraumflächen wird nicht mehr erwartet.

Die Gemeinde Staven hat ihre Planungsabsichten überprüft und beschlossen, dass östlich der Neuenkirchener Straße auf den rückwärtigen Plangebietsflächen nur noch das Wohnhaus mit der Hobbyferdehaltung errichtet werden soll und die angrenzenden Flächen bis zum Bahndamm nicht mehr erschlossen werden sollen.

Die Gemeindevertretung Staven hat am 17.03.2009 das Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes eingeleitet und die Überplanung bzw. Rücknahme von Bauflächen beschlossen.

Mit der 2. Änderung sollen Randflächen des B –Plangebietes in der Nutzungsart neu festgelegt und die rückwärtig zur Neuenkirchener Straße liegenden noch nicht bebauten Plangebietsflächen bis zum Bahndamm wieder dem Außenbereich zugeordnet werden.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN / VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das BauGB ist im Dezember 2006 um den § 13 a „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ergänzt worden, nach dem die Gemeinden nunmehr „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen können.

Am 21. März 2007 ist durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz ein Mustererlass beschlossen worden, wonach durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ auch solche Planungen erfasst werden, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen somit auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet „Am Schulten See“ in Staven soll in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden. Die Gemeinde Staven hat beschlossen, die Änderung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB kann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Bei einer Grundflächengröße <20.000 m² kann die Umweltprüfung, das Monitoring und die Eingriffsregelung entfallen.

Mit der 2. Änderung des B –Planes wird eine ca. 3.400 m² große Fläche in der Nutzungsart als Kleinsiedlungsgebiet neu bestimmt und die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,2 geändert. Ca. 6900 m² Wohnbauflächen (WA mit einer GRZ 0,4) auf rückwärtigen Flächen werden zurück genommen und wieder dem Außenbereich zugeordnet und somit nicht mehr versiegelt.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung kann z. B. abgesehen werden / keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Artenangabe zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, keine Zusammenfassende Erklärung).

Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V vom 18.04.2006 (GVObI. M-V Nr. 5).

Kartengrundlage

Katasterkarte, Amt Neverin vom 12.10.2009

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Staven liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Neubrandenburg und in einem Tourismusentwicklungs- bzw. Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß fortgeltendem Regionalem Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Ordnungsraum Neubrandenburg vorrangig in der Stadt Neubrandenburg Wohnungsneubau unter Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale und bereits geplanter Standorte realisiert werden. Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Am Schultensee“, Staven wird dem Grundsatz entsprochen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Staven hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz - Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt; der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 bestandskräftig geworden. Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet und die geplanten öffentlichen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Mit der 2. Änderung des B- Planes werden in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen Darstellungen von Wohnbauflächen und öffentlichen Grünflächen wieder zurück genommen und für eine kleine Randfläche erfolgen Festsetzungen als Kleinsiedlungsgebiet.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 kann ein B Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplaners abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung muss gewährleistet sein.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes Staven ist mit der 2. Änderung des B – Planes Nr. 2 gewährleistet; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung mit Inkrafttreten der 2. Änderung angepasst.

3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im M:1:1000 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 1, Gemarkung Staven: FS 49/30, 49/33, 49/37 und Teilflächen des FS: 49/36.

Das Änderungsgebiet ist insgesamt ca. 2,04 ha groß und wird im Norden vom Garagen und angrenzenden Gärten mit Kleintierhaltung, im Osten und Süden vom Bahndamm und dem FS 49/31 und im Westen von der Neuenkirchener Straße und den hinteren Grundstücksgrenzen der FS 49/25, 49/20 und 49/19 begrenzt.

4.0 INHALT DER 2.ÄNDERUNG

Mit dem B –Plan Nr. 2 wurden am südlichen Ortsrand Staven Wohnbaulandentwicklungen für ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 15 Eigenheimstandorten vorbereitet. Ausgewiesen wurden Bauflächen beidseitig der Neuenkirchener Straße und entlang einer geplanten Erschließungsstraße, die die Neuenkirchener Straße mit dem östlich verlaufenden Landweg verbindet. Parallel zum Bahndamm wurden öffentliche Grünflächen in der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

Die Gemeinde Staven hat ihre Planungsabsichten geprüft und beschlossen, dass in Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen Bauflächenvorhaltungen in diesem Umfang nicht mehr erforderlich sind. Im Bereich westlich der Neuenkirchener Straße sind noch ergänzende Bebauungen möglich; die Erschließung ist hier gesichert. Darüber hinaus sind in der bebauten Ortslage Lückenschließungen und Ergänzungen möglich. Der Bau neuer Erschließungsstraßen und die Notwendigkeit der Vorhaltung weiterer Bauflächen wird heute nicht mehr gesehen.

Die Flächen östlich der Neuenkirchener Straße sind bebaut. Zwischen den Flurstücken 49/25 und 49/33 sind für die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße Flächen frei gehalten worden. Über diese Zuwegung ist die Erschließung von Flächen in der zweiten Reihe möglich. Die Gemeinde hat dem Ansiedlungswunsch eines Eigenheimbauers, der am Standort (Flurstück 49/7) außerdem eine Hobbyperdehaltung betreiben will, zugestimmt. In zweiter Reihe sind über den Weg auch die rückwärtig an das Flurstück 49/25 angrenzenden Flächen erreichbar. In die Satzung wurden entsprechende Flächen mit einbezogen.

Zu beachten ist jedoch, dass im rückwärtigen Bereich östlich des Flurstücks 49/25 ein verrohrter Abschnitt des Gewässers L 56/2 verläuft; in die Satzung wurde der Verlauf übernommen und Leitungsrechte für den Vorfluter festgesetzt. Die Bebauung der Flächen ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ abzustimmen.

Darüber hinaus sollen keine weiteren Flächen mehr im rückwärtigen Bereich für Wohnentwicklungen vorgehalten bzw. erschlossen werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden somit Festsetzungen als „Flächen für die Landwirtschaft“ vorgenommen; die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten und Grünflächen werden aufgehoben.

Das am Ortsausgang liegende Grundstück 49/30 ist mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut und die südlichen Grundstücksflächen bis zum Bahndamm werden gärtnerisch bzw.

zur Kleintierhaltung (Gänse und Enten) genutzt. Mit der Umsetzung der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 49/37 werden am Rand zur freien Landschaft ebenfalls Nebenanlagen für die hobbymäßige Haltung von 2 Pferden entstehen.

Eine Pferdehaltung ist in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten allgemein nicht zulässig. Sie kann aber im Kleinsiedlungsgebiet als untergeordnete Nebenanlage zugelassen werden, wenn sie üblich, ungefährlich und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nicht sprengt. Die Ortslage Staven wird durch die Pferdehaltung mit geprägt. Durch die vorhandene Kleintierhaltung auf den Grundstück 49/30 und an den Garagen ist der südliche Ortsrand bereits vorgeprägt. Die geplanten Anlagen für die Hobbytierhaltung werden am Rand zur freien Landschaft entstehen und sie wird den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbeschäftigung nicht sprengen.

Mit der 2. Änderung des B –Planes werden die am südlichen Rand östlich der Neuenkirchener Straße liegenden B –Plangebietsflächen in ihrer Nutzungsart neu als „Kleinsiedlungsgebiet“ festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Kleinsiedlungsgebiet Tankstellen nicht zugelassen. Für das WS – Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung im Text Teil B unter II. (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) und III. (Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 - 6) weiterhin verbindlich. Für das Änderungsgebiet wird die planungsrechtliche Festsetzung Nr.1 aufgehoben; Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig sein. Die Festsetzung Nr. 7 kann entfallen, da keine Bauflächen mehr in Nachbarschaft der Garagen liegen.

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen vorgegeben; maßgebend sind die vorhandenen Grundstückszuschnitte und der Verlauf des Vorfluters L 56/2.

Die Festsetzungen zur Bebauung und Bauweise bleiben verbindlich, es wird max. ein Vollgeschoss und die offene Bauweise zugelassen.

Im Kleinsiedlungsgebiet ist als Obergrenze die Grundflächenzahl GRZ 0,2 vorgegeben, Überschreitungen können gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Für die mit der 2. Änderung nicht überplanten Flächen des B –Planes Nr. 2 „Am Schultensee“ bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung verbindlich.