

Gemeinde Rollwitz

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“

Begründung



Stand: Entwurf Februar 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Rollwitz
Der Bürgermeister
über Stadt Pasewalk zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051 Fax:
0395 / 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG.....	4
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	4
2.	EINFÜHRUNG	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.3	Planverfahren.....	5
3.	AUSGANGSSITUATION	7
3.1	Stadträumliche Einbindung	7
3.2	Bebauung und Nutzung.....	7
3.3	Erschließung.....	8
3.4	Natur und Umwelt	9
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	9
4.	INHALTE DER ÄNDERUNG.....	9

I. BEGRÜNDUNG

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 umfasst den gesamten Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“ befindet sich im Südwesten der Ortslage Rollwitz. Er umfasst die Mittelstraße mit seinen östlich, westlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücken sowie einen geringen Teil der Feldstraße (die im südlichen Bereich an die Mittelstraße grenzt) mit 3 angrenzenden Wohngrundstücken im Westen (Feldstraße 19a, 19b, 19f) sowie den angrenzenden Wohngrundstücken östlich und südlich der Feldstraße mit Ausnahme der 3 Wohngrundstücke Feldstraße 15a, 15b, 16b.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Plangebietes in der Gemarkung Rollwitz, Flur 101: 73, 74, 79, 80, 81, 82, 83, 86, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 110/1, 110/2, 111, 112, 113/1, 113/2, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 145 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,85 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die Feldstraße (Flurstück 71, Teilfläche)
- im Westen: durch die Wohngrundstücke Feldstraße 15a, 15b, 16b (Flurstücke 72, 84, 85), die Feldstraße (Flurstück 145, Teilfläche) und Ackerland (Flurstück 124)
- im Süden: durch Wohnbebauung Feldstraße 19h (Flurstück 127), die Feldstraße (Flurstück 145, Teilfläche) und Gartenland der Wohnbebauung Feldstraße 21, 23, 24 (Flurstücke 142, 141, 140)

im Osten: durch Wohnbebauung Mittelstraße 24a (Flurstück 136) und Gartenland (Flurstücke 132, 117, 114, 98, 95, 78, 77, 75).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“ beschlossen. Hintergrund ist der beabsichtigte Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.

Der Geltungsbereich ist ein Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand von Rollwitz. In dem mit Einfamilienhäusern vollständig bebauten Gebiet wurde ein städtebauliches Konzept mit einer Vielzahl von Gestaltungsregelungen umgesetzt, um die Bebauung dem dörflichen Charakter anzupassen. Das Gebiet ist durch die gärtnerische Nutzung der unbebauten Flächen schön durchgrünt. Am Westrand grenzt eine Hecke das Wohngebiet zum Landschaftsraum ab. Kleinwindkraftanlagen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu Wohngebäuden sein. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach allgemeinen Voraussetzungen. 10 m hohe Windkraftanlagen überragen die eingeschossige Bebauung mit den geneigten Dächern (Höhe ca. 6,5 m) deutlich. Nach Einschätzung der Gemeinde sind die Grundstücke (Ø 689 m²) für die Errichtung von Windenergieanlagen nicht geeignet. Die Bebauung ist aufgrund der kleinteiligen Grundstücke relativ dicht.

Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt und mit dem Bebauungsplan Nr. 1 auch beachtet, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke und der dadurch bestehenden Dichte der Bebauung und aufgrund des angestrebten Charakters soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der zu überplanende Bereich ist eine Innenbereichsfläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,85 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $24.274 \text{ m}^2 \times 0,35 + 1.232 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.989 \text{ m}^2$ überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2550-301 Caselower Heide ist vom Standort mehr als 5,8 km entfernt.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt über 1,9 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der großen Entfernungen nicht.

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.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Im Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rollwitz hat in ihrer Sitzung am 13.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr.12/2022 am 17.12.2022 erfolgt.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom mitgeteilt.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße und die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht. Zusätzlich erfolgte in dieser Zeit die Auslegung des Entwurfes.

Die Bekanntmachung über die Offenlegung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal zugänglich gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt für die Stadt Pasewalk und das Amt Uecker-Randow-Tal Nr. am

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“ befindet sich im Südwesten der Ortslage Rollwitz.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde vollständig umgesetzt. Der Geltungsbereich ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Abbildung 1: Luftbild 2018



Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php> Abruf am 10.02.2024

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Feldstraße und die Mittelstraße, zwei örtliche Straßen erschlossen.

Im Bereich der öffentlichen Straßen liegen die Hauptver- und -entsorgungsleitungen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Die unbebauten Flächen der Wohngrundstücke sind gärtnerisch genutzt. Es sind Gehölze aufgewachsen. Am Westrand grenzt eine Hecke das Wohngebiet zum Landschaftsraum ab.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Bauflächen sind nicht extrem überflutungsgefährdet.

Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstücke 93 und 145 liegen im Eigentum der Gemeinde; die Baugrundstücke sind Privatbesitz.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet Feldstraße“ ist ausschließlich die folgende Ergänzung der textlichen Festsetzung:

- 1.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinkraftwindanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Zur Begründung des Ausschlusses siehe 2.2

Durch den bewusst gewählten allgemeinen Ausschluss von Kleiwindkraftanlagen sind sowohl Anlagen auf Dächern, auf Masten sowie auf dem Erdboden oder andere Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiter fort.

Rollwitz,

Der Bürgermeister

Siegel

