

Gemeinde Mönchgut

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zur 7. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. II/96 „Ortslage Middelhagen“

im vereinfachten Verfahren

INHALT	Seite
1. Anlass und Ziele der 7. Änderung	2
2. Verfahren und Verfahrensablauf	3
3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung	4
4. Inhalte der 7. Änderung	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4 Grünordnungsmaßnahmen	6
4.5 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	6



SIGMA PLAN

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de



1. Anlass und Ziele der 7. Änderung

Der seit 21.10.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. II/96 „Ortslage Middelhagen“ mit örtlichen Bauvorschriften und Erhaltungssatzung soll geändert werden.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst die westlichsten Grundstücke des Ursprungsbebauungsplans (Gemarkung Philipphshagen, Flurstücke 42/3, 43/3 und 43/4) mit einer Gesamtgröße von 4.049 m². Es erfolgt eine vollständige Überlagerung des bisherigen Rechts im Geltungsbereich der 7. Änderung.

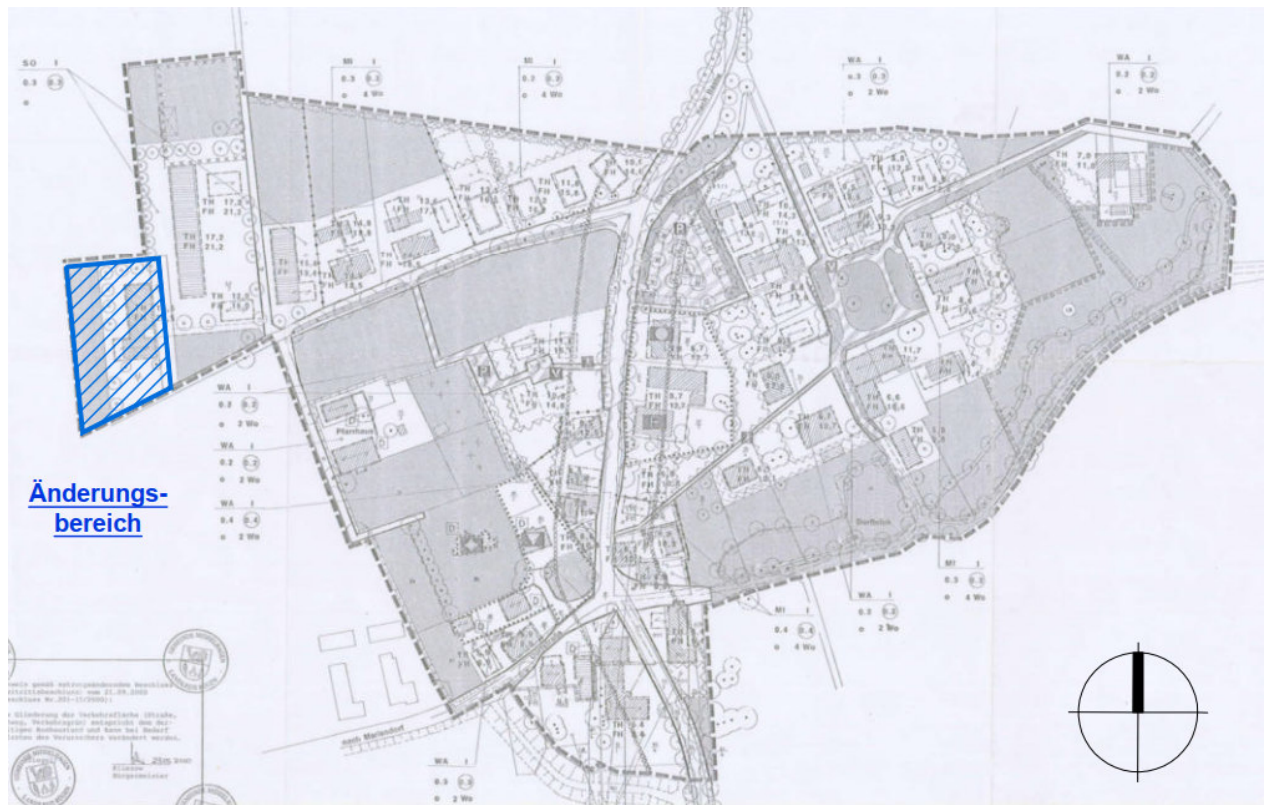


Abb. 1: Gegenüberstellung Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und 7. Änderung

Im Ursprungsbebauungsplan ist im Geltungsbereich der 7. Änderung ein Sondergebiet für Landwirtschaft festgesetzt. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung als Wirtschaftsstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude aufgegeben. Der ortsansässige Landwirtschaftsbetrieb hat sich auf seinen Kernbereich, westlich unmittelbar an den Geltungsbereich der 7. Änderung angrenzend, zurückgezogen.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich kurz- bis mittelfristig innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung ein anderer Land- oder Forstwirtschaftsbetrieb ansiedelt, da die im Geltungsbereich verfügbare Fläche von ca. 4000 m² dafür deutlich zu gering ist. Der Gemeinde liegt derzeit eine Willensbekundung eines ortsansässigen Gewerbetreibenden vor, der die vorhandenen Gebäude und Anlagen als Geschäfts- und Büroräume (Verwaltung, Verkauf und Präsentation) sowie als Wohnungen für Mitarbeiter oder Ortsansässige, nachnutzen möchte. Die Gemeinde kann sich die vom Investor geplante Nachnutzung an dieser Stelle im Ort sehr gut vorstellen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine derartige Nutzung ermöglicht, soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich der 7. Änderung von einem Sondergebiet Landwirtschaft in ein Mischgebiet geändert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert. Lediglich das Baufenster wird geringfügig vergrößert und damit an die tatsächliche Bestandsbebauung angepasst. Aufgrund der Vergrößerung des Baufensters und der zwischenzeitlich entstandenen Erschließungswege, werden die privaten Grünflä-

chen angepasst und die Bepflanzungsmaßnahmen, diese vor allem aufgrund bereits realisierter Bepflanzungen, standorttechnisch verändert.

2. Verfahren und Verfahrensablauf

Die Gemeinde Mönchgut verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Middelhagen (Gemarkung Philippshagen).



Abb. 2: Auszug FNP (Rechtskraft 16.12.2004)

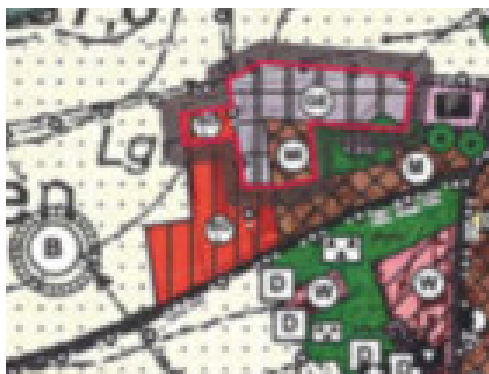


Abb. 3: Auszug 9. Änderung des FNP, (Rechtskraft 04.04.2017)

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/96 „Ortslage Middelhagen“, in dem bereits ein Teil des Sondergebiets Landwirtschaft in Mischgebiet und Gewerbegebiet geändert wurde.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/96 „Ortslage Middelhagen“ kann insofern nur bedingt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, als dass der Geltungsbereich der 7. Änderung im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist.

Im Ursprungsbebauungsplan hat man sich bewusst für die Festsetzung des Sondergebietes für Landwirtschaft auf der Fläche des ehemaligen LPG-Geländes entschlossen, um dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle langfristig zu sichern und unkontrollierte Umstrukturierungen zu verhindern. Bereits damals wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Aufgabe/Rückzug der Landwirtschaft an dieser Stelle der Zuschnitt der Flächenausweisung im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung erneut planerisch zu überdenken ist. Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der östliche Bereich des Sondergebiets für Landwirtschaft bereits überplant.

Da sich nun auch im westlichen Bereich die Landwirtschaft zurückgezogen hat, soll auch dieser kleinflächige Bereich überplant werden. Sofern die 7. Änderung des Bebauungsplans nicht gegen das Entwicklungsgebot verstößt, muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot wird nicht gesehen. Im Sondergebiet Landwirtschaft sind Wirtschaftsstellen sowie Wohnungen und Wohngebäude zulässig, im Mischgebiet sollen ebenfalls Wohnungen und Wohngebäude zulässig sein. Anstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sollen Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein. Sich stark unterscheidende Effekte, die sich auf die Umgebung auswirken könnten, werden nicht gesehen, da beides Nutzungen sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Mischgebietsnutzung ggf. sogar noch weniger. Ferner ist der Geltungsbereich der 7. Änderung mit einer Größe von rund 4000 m² relativ klein.

Die 7. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Art der baulichen Nutzung soll zwar von Sondergebiet Landwirtschaft in Mischgebiet geändert werden, dennoch ist die Wohnnutzung in beiden Fällen beinhaltet und lediglich der landwirtschaftliche Betrieb wird durch nicht störendes Gewerbe ersetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert, lediglich ein paar klarstellende Festsetzungen werden ergänzt. Es wird eingeschätzt, dass durch die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB werden erfüllt. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden derartige Vorhaben nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 35 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Gemäß § 13 (2) und (3) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung fasste am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss. Der Beschluss wurde am __.__.____ im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Veröffentlichung des Entwurfs wurde von der Gemeindevertretung am __.__.____ beschlossen. Die Veröffentlichung wurde am __.__.____ im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Veröffentlichung des Entwurfs fand im Zeitraum vom __.__.____ bis __.__.____ statt. Mit Schreiben vom __.__.____ erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Abwägungsprozess

...

Satzungsbeschluss zur 7. Änderung

...

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan, samt seiner letzten Änderung (6. Änderung, in Kraft seit 22.09.2020), ist noch nicht vollständig umgesetzt. Hingegen ist der Geltungsbereich der 7. Änderung erschlossen, bebaut und die grünordnerischen Maßnahmen sind größtenteils umgesetzt.

4. Inhalte der 7. Änderung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich ganz am westlichen Ende des Ursprungsbebauungsplans und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Philipphagen, Flur 3:

42/3	vollständig
43/3	vollständig
43/4	vollständig

Insgesamt ist eine Fläche von 4.049 m² von der 7. Änderung des Bebauungsplans betroffen.

Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an den Geltungsbereich. Im Osten ist ein Sondergebiet für Landwirtschaft festgesetzt, und begrenzt wird der Änderungsbereich südlich durch die Dorfstraße.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll von einem Sondergebiet der Landwirtschaft in ein Mischgebiet geändert werden. Die im Geltungsbereich der 7. Änderung bereits vorhandene Bebauung ermöglicht aufgrund der Größe der baulichen Anlagen sowie deren Ausstattung, ohne große bauliche Veränderungen wie Neu- und Anbauten, die Nachnutzung als Wohn- und Geschäftshaus sowie gewerbliche Räume für einen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieb sofort.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden, wie in anderen Mischgebieten des Bebauungsplans Nr II/96 für unzulässig erklärt, da diese in anderen Bereichen im Gemeindegebiet Mönchgut besser angesiedelt sind. Um vor allem das Dauernwohnen in Middelhagen zu fördern, werden ebenfalls die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hierunter fallen u.a. auch Ferienwohnungen nach §13a BauNVO, ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe ist die maximale Gebäudehöhe eindeutig definiert.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan umfasst diese jetzt den gesamten vorhandenen Baukörper und schließt damit auch das aufgrund einer Befreiung genehmigte und errichtete Schleppdach mit in das Baufenster ein. Sollten hier bauliche Veränderungen notwendig werden, gegebenenfalls zur Verbesserung der lichten Höhe unterhalb des Schleppdachbereiches, so wird dies damit ermöglicht.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird erlaubt, dass Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und keine Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, errichtet werden können. Davon ausgenommen sind die Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen.

Für Gewerbe- und Geschäftsnutzung im Mischgebiet sind etwa Lagerflächen oder Parkstellflächen notwendig, die durch diese Festsetzung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen etabliert werden können.

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

Die Strauchauswahl wurde um die Sorten Blutroter Hartriegel und Gewöhnliche Heckenkirsche ergänzt, um einfach mehr Sortenauswahl zu haben.

Bei der Pflegefestsetzung wurden die Sträucher ergänzt, um auch für die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen die dauerhafte Pflege und Erhaltung zu gewährleisten.

Die Randeingrünung darf eine Mindestbreite von 3 m nicht unterschreiten, um auch in diesen Bereichen eine gewisse Habitatstruktur zu erreichen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen nach den örtlichen Bauvorschriften wurden für das Mischgebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan und den bisherigen Änderungen übernommen.

Lediglich in Bezug auf Dachform/-material wurde eine Ergänzung bezüglich der Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden eingefügt. So soll hier eine Dachneigung im Bereich von 15-35 Grad sowie Pult- und Satteldächer erlaubt werden. Durch diese Festsetzung kann sich das gewerblich genutzte Gebäude optisch vom Wohngebäude abheben. Wie auch bei den Wohngebäuden ist eine Dacheindeckung in rot-dominanten Farben unzulässig, da diese ortsuntypisch ist.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege, bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

Naturschutz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/96 befindet sich vollumfänglich im Biosphärenreservat Südost-Rügen (BRN_1). Die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen, ist zu beachten.

Ordnungswidrigkeiten

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter 5.) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- € geahndet werden kann.

Datum: August 2024

Erarbeitung der Satzung und Textteile

SIGMA PLAN

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
AM KIRSCHBERG 33 99423 WEIMAR TEL.: (03643) 8600-0 FAX: (03643) 860086
MAIL: info@sigmaplan-weimar.de INTERNET: www.sigmaplan.de

