

Gemeinde Krugsdorf

1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“

Begründung

Stand:

Dezember 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Krugsdorf
über Amt Uecker-Randow-Tal
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Am Seeweg“

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Planverfahren	5
3.	Ausgangssituation.....	5
3.1	Städtebauliche Einbindung	5
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Landschaftsplan.....	7
5.	Planungskonzept	7
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
6.	Planinhalt.....	7
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	8
6.2.	Verkehrsflächen.....	8
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen.....	8

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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Einführung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Krugsdorf westlich des Seeweges am Waldrand und nördlich der Koblenzter Straße. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ hat eine Größe von 0,07 ha. Der Planbereich liegt westlich des Seeweges, einer örtlichen Straße. Er umfasst die Flurstücke 46/60 und 46/92 der Flur 4 in der Gemarkung Krugsdorf.

Er wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch den Seeweg (Flurstück 46/89),
im Nordosten:	durch Wohngrundstücke (Seeweg 11 und 12) (Flurstücke 46/51 und 46/57),
im Südosten:	durch Wohngrundstücke (Seeweg 9e und 11) (Flurstück 46/34 und 46/51) und
im Südwesten:	durch Wohngrundstücke (Seeweg 9c und 21) (Flurstücke 46/53 und 46/55).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Seeweg“ ist mit Ablauf des 17.10.2009 wirksam geworden. Er weist reine Wohngebiete, Verkehrsflächen sowie Grünflächen aus.

Ein Eigentümer hat den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung gestellt, da der geplante Fußweg hier funktionslos ist und das Baufenster die gewünschte bauliche Entwicklung nicht ermöglicht.

Im Bereich der 1. Änderung wurde ein kleiner Fußweg festgesetzt, der nicht realisiert wurde, da er funktionslos ist. Der Eigentümer des Plangeltungsbereichs hat beantragt, die Festsetzung des Fußweges in Baufläche zu ändern und das Baufenster zu vergrößern.

2.3 Planverfahren

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für einen kleinen Teilbereich des wirk-samen Bebauungsplans soll die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in Bau-fläche und ein Baufenster verändert werden, was die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die anderen Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ sind vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ausgeschlossen und bleiben unbe-rührt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2450-301 „Koblentzer See und Zerrenthiner Wiesen), Arten: Steinbeißer, Fischotter, Kammolch und Biber ist vom Standort ca. 330 m entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiet (DE 2450-402 „Koblentzer S“; Arten: Blaukelchen, Flusseeeschwalbe, Goldregenpfeifer, Kranich, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Schwarzmilan, Wachtelkönig, Weißstorch, Blässgans, Graugans, Großer Brach-vogel, Knäkente und Krickente) beträgt ca. 335 m. Die FFH- und SPA-Gebiete sind vom Plangeltungsbereich durch abriegelnde Siedlungselemente getrennt. Es besteht keine Ver-netzung mit der Offenlandschaft. Die FFH-Vorprüfung zum Umweltbericht zum Flächennut-zungsplan der Gemeinde Krugsdorf hat ergeben, dass die Schutzziele der FFH-Gebiete nicht nachhaltig betroffen sind.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Ver-meidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umwelt-bericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krugsdorf hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Seeweg“ befindet sich im Nordosten der Ortslage Krugsdorf, in einem Wohngebiet, das durch die Lage am Wald und südlich des Kiesees geprägt ist.

Der Planbereich liegt östlich der Straße Seeweg.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Planbereich wurde ein kleines Wohngebäude (Seeweg 23) errichtet, dessen Fläche unter 57 m² liegt. Der übrige Bereich des fast 720 m² großen Grundstückes ist unbebaut. Die Bestands-GRZ liegt unter 0,1.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird vom Seeweg, einer Gemeindestraßen, erschlossen. Die technische Erschließung (Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom und Telefon) verläuft in zwei Bereichen über das private Baugrundstück; hier sind Leitungsrechte zugunsten des Nutznießers eingetragen.

3.4 Natur und Umwelt

Es gibt keine Schutzgebiet und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangeltungsbereich.

Der Planbereich liegt 13 m vom Waldrand entfernt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“.

Das nur 97 m² große Baufenster lässt die gewünscht Bebauung nicht zu. Der funktionslose Fußweg soll in Bauland umgewandelt werden.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 liegt die Gemeinde Krugsdorf im ländlichen Raum und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Der Gemeinde wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Die Gemeinde Krugsdorf übernimmt keine zentralörtliche Funktion und gehört zum Nahversorgungsbereich des Mittelzentrums Pasewalk.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich

nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Krugsdorf ist mit Ablauf des 14.03.2009 wirksam geworden.

In ihm sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ Wohnbauflächen dargestellt.

4.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Krugsdorf hat keinen Landschaftsplan.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Seeweg“ wird funktionslose Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) als Baufläche festgesetzt sowie das Baufelder des betroffenen Grundstücke entsprechend verändert, so dass hier eine bessere Bebaubarkeit gegeben wird.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von reinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung, die Grundflächenzahl 0,4 und die Bauhöhen der Hauptgebäude mit der maximalen Traufhöhe 4,20 m und der maximalen Firsthöhe 7,0 m bezogen auf die am Gebäude befindliche natürlich Geländehöhe begrenzt. Außerdem wurde festgesetzt, dass sich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens

max. 0,5 m über der Straßenoberkante mittig des vor dem Grundstück gelegenen Erschließungsabschnittes befindet.

Insbesondere bezüglich der Grundflächenzahl gibt im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans einen sehr großen Entwicklungsraum.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der wirksamen Satzung abweichende Bauweise festgesetzt. Für den Planbereich wurde die abweichende Bauweise anders definiert. Aufgrund des sehr ungünstigen Zuschnitts des Grundstückes wurde der Anbau an zwei seitliche Grundstücksgrenzen ermöglicht.

Die Begrenzung der überbaubaren Fläche wurde mittels Baugrenzen neu definiert. Dabei wurde die 2,5 m Tiefe der Mindestabstandsfläche eingehalten.

Die im wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Traufstellung wurde für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung gestrichen.

Die festgesetzte Einzel- oder Doppelhausbebauung bleibt bestehen.

Die in der wirksamen Satzung vom Bauordnungsrecht abweichende Maß der Tiefe der Abstandflächen von 2,5 m bleibt bestehen.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung lässt die wirksame Satzung Stellplätze und Garagen bei Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 zu.

6.2. Verkehrsflächen

Der Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Am Seeweg“ befindet sich am Seeweg, der in verkehrlich erschließt

In der Planzeichnung wurde die nordwestliche Plangebietsgrenze entsprechend mit der Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Im wirksamen Bebauungsplan wurde ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Der gesamte Planbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des Bodendenkmalbereiches. Die hier erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung ist zu beachten.

Krugsdorf, den

Siegel

Bürgermeister