

Gemeinde Schönwalde

Aufhebung der Satzung über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sandkrug

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Schönwalde
Die Bürgermeisterin
über Amt Uecker-Randow-Tal
Lindenstraße 32
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 5824051
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.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 | 4 |
| 2.3 | Planverfahren | 5 |
| 3. | AUSGANGSSITUATION | 5 |
| 3.1 | Stadträumliche Einbindung | 5 |
| 3.2 | Bebauung und Nutzung | 5 |
| 3.3 | Erschließung | 5 |
| 3.4 | Natur und Umwelt | 5 |
| 4. | PLANUNGSBINDUNGEN | 5 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 5 |
| 4.2 | Landes- und Regionalplanung | 6 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 6 |
| 5. | PLANINHALT | 6 |
| 5.1 | Nachrichtliche Übernahmen | 6 |
| 5.1.1 | Kreisstraße | 6 |
| 5.2 | Hinweise | 6 |
| 5.2.1 | Bodendenkmale | 6 |

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlage

Die Aufhebung der Abrundungssatzung 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), zuletzt §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 4,9 ha große Gebiet umfasst die Gemarkung Sandkrug, Flur 1, Flurstücke 1/1, 1/2, 2, 3/1 (teilweise), 3/2, 5, 6 (teilweise), 9, 10, 11, 13 (teilweise), 14, 15 (teilweise), 16/2, 16/4, 16/5, 16/7, 17, 18/1, 18/2 (teilweise), 20 (teilweise), 23 (teilweise), 24/1 (teilweise), 24/2, 25/1 (teilweise), 25/2, 26/3 (teilweise), 26/4, 26/5, 27/4 (teilweise), 27/5 (teilweise), 32/1 (teilweise), 32/2, 32/3, 33, 34 (teilweise), 35 (teilweise), 36 (teilweise), 37/2 (teilweise), 37/4 (teilweise), 37/5 (teilweise), 37/6 (teilweise), 37/7 (teilweise), 37/8 (teilweise), 37/9 (teilweise), 37/10 (teilweise), 37/11 (teilweise), 37/13 (teilweise), 37/114, 37/15 (teilweise), 37/16 (teilweise), 37/17 (teilweise), 37/18 (teilweise), 37/19, 37/20, 41/2 (teilweise), 41/3, 42, 47, 49, 50, 52 (teilweise), 53 (teilweise), 54 (teilweise) und die Gemarkung Schönwalde Flur 1 Flurstück 31 (teilweise).

Dies ist der gesamte Ortsteil Sandkrug einschließlich Abrundungsbereiche.

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit der Abrundungssatzung wurde 1995 Baurecht für wenigstens 10 Eigenheime geschaffen. Jedoch wurde in den 23 Jahren seit dem nicht ein einziges Wohnhaus in den Abrundungsbereichen realisiert.

Da die Gemeinde ihr Eigenentwicklungspotenzial beim Wohnungsbau im nachgefragten Ortsteil Stolzenburg verstärkt realisieren möchte, ist die Aufhebung der Satzung für Sandkrug erforderlich.

Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand und künftige Vorhaben wären nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

2.3 Planverfahren

Die Gemeinde Schönwalde will die Satzung über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sandkrug aufheben.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat in ihrer Sitzung am 07.12.2018 den Entwurf der Aufhebungssatzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sandkrug beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sandkrug umfasst den gesamten Ortsteil einschließlich der Abrundungsflächen und liegt an der Kreisstraße VG68.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangeltungsbereich befinden sich Wohn- und Nebengebäude, aber auch landwirtschaftliche Flächen und Gärten.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straße Sandkrug, der Kreisstraße VG68, verkehrlich und technisch erschlossen.

In der Ortsmitte führen unbefestigte Wege nach Nordosten und Südwesten.

3.4 Natur und Umwelt

Der Ortsteil berührt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

In den Abrundungsbereichen des Ortsteils Sandkrug könnten 10 Eigenheime gebaut werden. Da eine zusätzliche Entwicklung eines Eigenheimstandortes in Stolzenburg nicht möglich ist wegen der Begrenzung des Potenzials auf den Eigenbedarf, muss die Gemeinde die nicht umgesetzte Satzung aufheben.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Schönwalde keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Sie liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat keinen Flächennutzungsplan.

5. Planinhalt

Die Satzung über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sandkrug wird aufgehoben.

Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand (keine verbindliche Bauleitplanung) und künftige Vorhaben sind nach den § 34 (Innenbereich) für den bebauten Bereich und § 35 (Außenbereich) zu beurteilen.

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

5.1.1 Kreisstraße

Sandkrug wird von der Kreisstraße VG68 verkehrlich erschlossen. Diese führt von Groß Luckow über Blumenhagen und Schönwalde nach Sandkrug und dann weiter über Dargitz an die Bundesstraße B109 in Pasewalk.

5.2 Hinweise

5.2.1 Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Schönwalde,

Die Bürgermeisterin

Siegel