

Gemeinde Nossendorf

Bebauungsplan Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ im Ortsteil Medrow

Begründung

Anlage1	FFH-Vorprüfung
---------	----------------

Auftraggeber:

Gemeinde Nossendorf
Der Bürgermeister
über Amt Demmin-Land
Goethestraße 43
17109 Demmin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 / 5824051
Fax: 0395 / 36945948
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	6
3.1	Stadträumliche Einbindung	6
3.2	Bebauung und Nutzung	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Natur und Umwelt	7
3.5	Eigentumsverhältnisse	8
4.	PLANUNGSBINDUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	9
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
5.	PLANKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6.	PLANINHALT	10
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	10
6.1.1	Art der Nutzung	10
6.1.2	Maß der Nutzung	10
6.2	Grünflächen	11
6.3	Flächen für die Landwirtschaft	11
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.5	Nachrichtlichen Übernahmen	11
6.5.1	Landesstraße	11
6.6	Hinweise	11
6.6.1	Bodendenkmale	11
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	12
7.2	Verkehr	12
7.3	Ver- und Entsorgung	12
7.4	Natur und Umwelt	12
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.6	Kosten und Finanzierung	13
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	13

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- 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.

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das 1,7 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 114, 115, 116, 117, 120, 121/1, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 131, 132 und 133 (alle teilweise) der Flur 7 Gemarkung Medrow. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Straße An der Chaussee, die Landesstraße L27, die nördliche die Rotdornstraße und die östliche der Schulweg, zwei örtliche Straßen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch die Rotdornstraße (Flurstück 15 Flur 7),
im Osten:	durch den Schulweg (Flurstück 96 Flur 7),
im Süden:	durch Wiesen, Ackerfläche und Gärten (Flurstücke 114, 115, 116, 117, 120, 121/1, 122, 123, 125, 126, 127, 129, 131, 132 und 133 Flur 7) und
im Westen:	durch die Straße An der Chaussee (Flurstücke 134 Flur 7 und 42 Flur 10).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Nossendorf beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Medrow die bauliche Nutzbarkeit (ausschließlich für Nebengebäude) der südlich an die Rotdornstraße angrenzenden Grundstücke zu erweitern.

Für diesen Bereich gibt es eine Klarstellungssatzung.

Einige Grundstückseigentümer möchten die Grundstücke in einer größeren Tiefe baulich nutzen als bisher zulässig.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Planbereich ist durch die Straßen An der Chaussee, Rotdornstraße und den Schulweg erschlossen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,7 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von $13.646 \text{ m}^2 \times 0,3 = 4.094 \text{ m}^2$ 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 2044-302 „Drosedower Wald und Woldeforst“, Arten: Mopsfledermaus, Fischotter und Kammmolch) ist vom Standort mehr als 2.200 m entfernt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Das nächstgelegene Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 1941-401 „Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark“ tangiert den Plangeltungsbereich im Südwesten. Hierfür wurde von Kunhart-Freiraumplanung eine FFH-Vorprüfung erstellt.

„Die Wirkungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ in Medrow in Form von Nebenanlagen auf vorbelasteten Flächen verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA-Gebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark“. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des SPA und tangiert es im südwestlichen Bereich. Direkte Wirkungen auf das SPA durch Flächenverlust oder Immissionen erfolgen nicht die Erhaltungsziele des Natura-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

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.

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.

Nach § 13 a 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 09.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.01.2021 bis 04.03.2021 erfolgt. Eine zusätzliche Bekanntmachung erfolgte über die Amtshomepage www.amt-demmin-land.de/bekanntmachungen am 22.01.2021.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 25.01.2021 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde mit Schreiben vom 23.03.2021 mitgeteilt.

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die Bürger konnten sich vom 23.01.2021 bis zum 26.02.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ befindet sich im Ortsteil Medrow zwischen An der Chaussee (Landesstraße L27) und der ehemaligen Gutsanlage südlich der Rotdornstraße.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist bebaut. An der Rotdornstraße stehen in mindestens 2,1 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingeschossige Wohngebäude, Rotdornstraße 1, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17 und 21. Die Rotdornstraße 21 steht leer und ist in schlechtem Zustand. Das Wohngebäude Rotdornstraße 19 wurde abgebrochen; das Grundstück ist eine Baulücke, die entsprechend der Klarstellungssatzung wieder bebaut werden kann. Die beiden östlichen Grundstücke, die einzigen, die derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, werden landwirtschaftlich genutzt (Technik, Lager, Dung, Mastrinder)
Südlich der Wohngebäude stehen auf allen Grundstücken Nebengebäude, die teilweise deutlich außerhalb des klargestellten Bereiches liegen.

Abbildung 1: Luftbild mit Plangeltungsbereich Bebauungsplan und Klarstellungssatzung (gelber Umring) (Kartengrundlage <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 03.10.2020)



3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Straßen An der Chaussee (Landesstraße L27), Rotdornstraße und Schulweg von Westen, Norden und Osten erschlossen. In den vorhandenen Straßen liegen die Hauptver- und Entsorgungsleitungen.

3.4 Natur und Umwelt

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Südwesten tangiert das SPA „Recknitz- und Trebetal mit Seitentälern und Feldmark“ den Plangeltungsbereich. Ca. 10 m entfernt vom Plangeltungsbereich (südwestlich der Landesstraße L27) befindet sich das LSG L66a „Trebetal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

In den Gärten sind Gehölze vorhanden. Der Süden des Flurstücks 133 ist wie das Flurstück 132 als Dauergrünland in Nutzung. Es gibt Kleitierhaltung und im Westen am Schulweg auch Landwirtschaft (Rinderhaltung).

Das Plangebiet liegt in keinem Vogelrastgebiet, aber in Zone B, d. h. mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzuges über dem Land Mecklenburg-Vorpommern.

Der Boden setzt sich aus grundwasserbestimmten und/oder staunassen Lehmen und Tiefenlehmen zusammen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind keine extremen Risikogebiete bezüglich Hochwasser.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke liegen im Privateigentum.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Südlich Rotdornstraße“ liegt im Innenbereich. Seit dem 20.10.2005 ist die Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Medrow mit Ergänzung des Innenbereichs wirksam.



Abbildung 2: Auszug aus der Satzung Medrow

Hier wurde der Bereich südlich der Rotdornstraße mit Bautiefen zwischen 38 m im Westen und 40 m im Osten klargestellt. Im Südosten wurden Flächen entlang des Schulweges als Verbindung zwischen den Innenbereichsteilen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung extensive Weidenwirtschaft bestimmt. Dadurch sollte gesichert werden, dass hier keine Bebauung erfolgen kann.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Nossendorf keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt in einem ländlichen Gestaltungsraum und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teile der Gemeinde auch der Ortsteil Medrow liegen im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Das Gemeindegebiet ist Vorbehaltsgebiete Naturschutz- und Landschaftspflege.

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

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte wurde der Gemeinde Nossendorf keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Im Gemeindegebiet gibt es Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

„Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.“



Abbildung 3: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nossendorf hat keinen Flächennutzungsplan und keinen Landschaftsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Anpassung der baulichen Nutzbarkeit an die heutigen Bedürfnisse der Eigentümer. Die Bebauungstiefe auf den Grundstücken für Nebengebäude soll erweitert werden.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Nossendorf hat keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB). In der Gemeinde gibt es nur eine geringen Bau- und Siedlungstätigkeit.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt mit 0,3 unter der Obergrenze des § 17 BauNVO. Es wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem Charakter des Gebietes und der Umgebungsbebauung gerecht zu werden.

Die Tiefe der bebaubaren Fläche wird von 38-40 m in der Klarstellungssatzung auf 48 m für Nebengebäude erhöht.

6.2 Grünflächen

Die private Grünfläche wird als Hausgarten genutzt.

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Am Rand der Bebauung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Fläche wird überlagert mit der Festsetzung zur Freihaltung von Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, um die Errichtung von Gebäuden, die ansonsten im Außenbereich zulässig wären, im unmittelbaren Umfeld der Ortslage auszuschließen.

6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz der Landschaft wurde festgesetzt, dass die unmittelbar an die Bebauung angrenzenden Flächen frei von Bebauung sind.

6.5 Nachrichtlichen Übernahmen

6.5.1 Landesstraße

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Straße An der Chaussee (Landesstraße L27) begrenzt. Hier sind 20 m vom äußeren Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten.

6.6 Hinweise

6.6.1 Bodendenkmale

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs gehört zum Innenbereich. Für diesen Teil ändert sich die ausgeübte Nutzung nicht.

7.2 Verkehr

Der Planbereich ist durch die Rotdornstraße erschlossen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die bestehende Wohnbebauung werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Die Löschwassersicherung für den Ortsteil Medrow erfolgt über den Teich auf dem Flurstück 69, der sich nordöstlich des Plangeltungsbereichs befindet.

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Stellflächen wird vor Ort versickert bzw. verbraucht.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Entsorgungsfahrzeuge die Privatstraße nicht befahren, sind die Müllbehälter laut Satzung zur Abfuhr am Straßenrand der Oststraße bereit zu stellen.

Stromversorgung

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

Telekommunikation

Die Versorgungsleitungen liegen in der Rotdornstraße.

7.4 Natur und Umwelt

Es erfolgt kein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 2 werden keine Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Gemeinde getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	13.433 m ²	77,0 %
Grünflächen	1.422 m ²	8,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	2.594 m ²	14,9 %
Gesamt	17.449 m²	100 %

Nossendorf,

Der Bürgermeister

Siegel