

Begründung nach § 9 (8) und § 2a BauGB

zu der Satzung der

1. Änderung des Bebauungs-Plans Nr. 2 / 2003

Wochenendhausgebiet Pelzkuhl der Stadt Wesenberg

Gemarkung Strasen, Flur 3, Flurstücke 210/6 bis 216/2

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl

1.1 Anlass, Erfordernis der Planung

Die Stadt Wesenberg hat unter der Beschlufsnummer WE 061/13 den Aufstellungsbeschluss für die **1. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl wurde seinerzeit von der Stadt Wesenberg beschlossen, um die bestehende ungeordnete Bebauung durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ersetzen.

Der Eigentümer des Flurstücks 211 hat die Eintragung einer Baugrenze (Baufenster) beantragt.

Der Eigentümer des besonders großen Flurstücks 216 der Flur 3 Gemarkung Strasen hat das Flurstück geteilt in das Flurstück 216/1 und 216/2 und hat die Eintragung einer Baugrenze (Baufenster) für das Flurstück 216/2 beantragt.

Dies nimmt die Stadt Wesenberg zum Anlass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl zu beschließen.

1.2 Ziel und Zweck der 1. Änderung

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist die städtebaulich geordnete Baulückenschließung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplan-Gebiets.

Aus diesem Grund ist auch die Eintragung einer Baugrenze (Baufenster) auf dem Flurstück 210/6 (im Ursprungsplan 210/4) sinnvoll.

Zur Ausweisung der insgesamt drei zusätzlichen Baufenster muss der Bebauungsplan geändert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 210/6 (im Süden) bis 216/2 (im Norden) der Flur 3, Gemarkung Strasen, Stadt Wesenberg.

Die Flächen liegen vollständig innerhalb der Grenzen des bestehenden Bebauungsplans im nördlichen Teilbereich.

1.4 Festsetzungen

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans werden alle bisherigen Festsetzungen beibehalten, abgesehen von der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe.

Als Bezugspunkt für das jeweilige Flurstück wird die jeweilige Oberkante der (an das B-Plangebiet) direkt angrenzenden Straße festgesetzt.

Da die Baufelder bezogen auf die Straße unterschiedlich tief liegen, wird die Trauf- und Firsthöhe für die Flurstücke 210/6 und 211 insgesamt 40 cm niedriger festgesetzt als für die weiteren Flurstücke. So wird sichergestellt, dass die Gebäude im Wesentlichen der natürlichen Geländeoberfläche folgen.

1.5 Gesetzlicher Artenschutz gemäß §44 (1) BNatSchG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß §44 Abs.1 BNatSchG zu beachten.

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Ob ein Verbotstatbestand vorliegt, kann auch durch Bestimmung vorgenommen werden, ob sich der Lebensraum für geschützte Arten eignet. Bei Arten für die eine Eignung vorliegt, ist von der Betroffenheit auszugehen.

Gemäß Biotop- und Nutzungskartierung (Stand 01.12.2004) wurden die zu betrachtenden Flurstücke folgendermaßen bestimmt:

- Graben angrenzend an das Flurstück 210/6 (bisher 210/2) - Graben mit intensiver Instandhaltung (keine Veränderung zulässig),
- Flurstück 210/6 (bisher 210/2) und 211 - Ruderaler Kriechrasen
- Flurstück 216/2 (bisher 216) - Artenarmer Zierrasen
- anteiliger Uferbereich - standorttypischer Erlen-Weiden-Saum im gestörten Uferbereich (keine Veränderung zulässig).

Auf den Flächen sind jedoch keine Bäume, Büsche oder Hecken (auch im Ufer- und Grabenbereich nicht) vorhanden.

Die Flächen werden regelmäßig gemäht und für Freizeitaktivitäten genutzt, sie sind jedoch nicht bebaut. Hunde und Katzen sind gelegentlich anzutreffen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstruktur und der vorhandenen Nutzung ist nur vom Vorhandensein störungsunempfindlicher Arten auszugehen, deren Lebensstätten gemäß

§44 (1) BNatSchG durch die zukünftige Bebauung und Nutzung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Es liegen keine sonstigen Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor.

Dennoch sind bei der Errichtung zulässiger Anlagen die artenschutzrechtlichen Verbote immer zu beachten. Außerdem können sich die Verhältnisse im Laufe der Zeit wesentlich ändern.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 (1) BNatSchG wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf die Verbote gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

1.6 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen und mit Lageplan wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanz außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 320 der Flur 3 Gemarkung Strasen erfolgen.

Dieses Flurstück wurde für den B-Plan 02/2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl (Ursprungsplan) zusammen mit den Flurstücken 321 und 322 vermessen und von den Eigentümern für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Das Flurstück 320 wurde seinerzeit nur zu einem kleinen Teil beansprucht. Die verbleibende Fläche steht also noch für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der 1. Änderung des B-Plans 02/2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl zur Verfügung.

Als Maßnahme 1 wird die verbleibende Fläche von 1.066 m² aus der Ackernutzung genommen und zu einer naturnahen Wiese umgewandelt. Als Maßnahme 2 werden auf dieser Fläche 18 hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm gepflanzt. Auf das auszugleichende Flurstück 211 (des Plangebiets) entfallen 12 Obstbäume. Auf das auszugleichende Flurstück 210/6 (des Plangebiets) entfallen 6 Obstbäume. Die Pflanzung erfolgt spätestens im folgenden Herbst nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans 02/2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl. Die Pflanzung kann natürlich auch im vorhergehenden Frühjahr erfolgen. Aufgrund häufig langanhaltender Trockenheit im Sommerhalbjahr ist jedoch eine Herbstpflanzung bei Bäumen erfahrungsgemäß sinnvoller, da sie sicherer anwachsen. Die Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag.

2. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln

§8 Abs.2 BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Plangebiets ein Sondergebiet nach §10 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Wochenendhausgebiet' sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgärten/Eigentümergeärten' dargestellt.

Da hier keine Änderung vorgenommen wird, ist die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02/2003 Wochenendhausgebiet der Stadt Wesenberg aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen

§1 Abs.4 BauGB

3.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplans steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen

Gemäß Stellungnahme steht die 1. Änderung des Bebauungsplans den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landespflege und insbesondere der Uferschutz ausreichend berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden.

Gemäß Festsetzung des Ursprungsplans ist der Uferstreifen und ein Streifen entlang der Böschungsoberkante des Vorfluters L176 von mind. 7m Breite von jeglicher Bebauung (auch Zäunen) freizuhalten.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Eingriffs-/Ausgleichbilanz vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag.

3.2 Das regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) bildet den Rahmen für die mittelfristige Entwicklung des Grundzentrums Wesenberg vom Grundsatz her

Auf der Karte des RREP MS befindet sich die Ortslage Pelzkuhl am südlichen Rand des Tourismusschwerpunktraums Wesenberg.

Gemäß RREP MS 3.1.3 (1) soll in den als 'Tourismusschwerpunkträume' und 'Tourismusentwicklungsräume' festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Gemäß RREP MS 3..1.3.(18) sollen bei der standörtlichen Einordnung von Ferienhausgebieten, Campingplatz- und Wochenendhausgebieten insbesondere folgende Kriterien beachtet werden:

- Berücksichtigung der Belange von Natur-, Umweltschutz und Landschaftspflege,
- Lage innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslagen bzw. in Anbindung daran,
- angemessenes Verhältnis der vorgesehenen Bebauung zur Größe, Ausstattung und Leistungsfähigkeit des Ortes sowie baulich gestalterische Integration in das bestehende Ort- und Landschaftsbild
- vorhandene verkehrliche Anbindung
- freier Zugang des Ufers für die Öffentlichkeit
- Angebot ausreichender Stellplatzkapazitäten für einen wechselnden Personenkreis

Bestehende Ferienhausgebiete, Campingplatz- und Wochenendhausgebiete sollen auf diese Kriterien hin überprüft und entsprechend nachgebessert und/oder rückgebaut oder wo möglich verlagert werden.

Die genannten Kriterien werden von dem bestehenden Bebauungsplan und der 1. Änderung vollständig erfüllt. Siehe auch 4.1.

4. Prüfung der Voraussetzungen für das Vereinfachte Verfahren

§13 (1) BauGB

Das Vereinfachte Verfahren nach §13 (1) BauGB ist zulässig, wenn drei Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
2. Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit (keine UVP-Pflicht).
3. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

4.1 Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Bezogen auf die bisher insgesamt 21 maximal möglichen Wochenendhäuser (inkl. Gebäude mit Bestandsschutz) werden durch die Ausweisung dreier zusätzlicher Baufelder für maximal drei Wochenendhäuser die Grundzüge der Planung nicht berührt: Das Gebiet des Bebauungsplans wird nicht erweitert.

Die Nutzungsintensität des B-Plan Gebiets wird kaum erhöht. Es sind sehr geringe zusätzliche Belastungen für die Umgebung bzw. für die Umwelt zu erwarten.

Die Festsetzungen entsprechen den bestehenden Festsetzungen des nördlichen Teilbereichs.

Der Gebäudeabstand der zusätzlich möglichen Gebäude beträgt mindestens acht Meter.

Diese fügen sich nahtlos in den bestehenden Charakter des Gebiets ein.

Die Sichtbeziehungen zum See bleiben erhalten.

Die Lage der Baugrenzen wurde vorab mit der Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

4.2 Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit

UVP G §17

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP G § 17 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen und hier bei Bauvorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, wenn nach § 3b (3) der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten wird.

Je nach möglicher Zuordnung zu einer Kategorie wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans der Grenzwert von 100 Betten (18.1 Bau eines Feriendorfes ... oder einer sonstigen großen Einrichtung) bzw. von 20.000 m² Fläche (18.7 Bau eines

Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen) nicht erstmals erreicht oder überschritten.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4.3 Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter

Gemäß §1 Abs. 6 Nr.7(b) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die Ortslage Pelzkuhl liegt als Enklave innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiets DE2642-401. Da die drei zusätzlichen Baufelder innerhalb des rechtsgültig bestehenden Bebauungsplangebiets ausgewiesen werden, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7(b) BauGB genannten Schutzgüter.

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl wird gemäß Vorprüfung im vereinfachten Verfahren durchgeführt §13 (1) BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 / 2003 Wochenendhausgebiet Pelzkuhl wird gemäß Vorprüfung im vereinfachten Verfahren durchgeführt §13(1) BauGB.

Von der Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB und dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB wird abgesehen.

Es erfolgt keine frühzeitige Beteiligung nach §3 und §4 Abs.1 BauGB.

Wesenberg, den 12.12.2015

Isabella Peukes Architektin Dipl. Ing.