

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 06/2022/26
Federführend: Bau- und Ordnungsamt	Datum: 10.05.2022
	Verfasser: Frau Kunstmann
1. Änderung des B-Plan Nr. 3 "Hofseeblick" der Gemeinde Kargow - Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Status	Datum Gremium
Ö	Gemeindevertretung Kargow
N	14.06.2022 Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Kargow

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hofseeblick“ der Gemeinde Kargow.
Das Plangebiet umfasst das Flurstück 421 der Flur 2, Gemarkung Kargow.
Es werden folgende Ziele angestrebt:
Anpassung der Festsetzungen der Bepflanzung, Mitaufnahme einer Vorbehaltsfläche für Ausgleichsmaßnahmen, Anpassung der Festsetzung zum Bau der Straße und bauordnungsrechtliche Änderung der Dachneigung sowie die zusätzliche Aufnahme der Möglichkeit zum Bau eines Tiny Houses.
2. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hofseeblick“ der Gemeinde Kargow in der vorliegenden Form. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf der Satzung und der Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
5. Die Gemeindevertretung beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB parallel zu beteiligen.
6. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
7. Die Verfahrensschritte für das Bauleitplanverfahren werden nach §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten, hier: *ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB, Lloydstraße 3, 17192 Waren (Müritz)* übertragen.

Sachverhalt:

Siehe Anlage 1 – Erläuterungen zum Sachverhalt

Anlage/n:

Erläuterungen zum Sachverhalt, Entwurf der Planzeichnung, Begründung

Frau Kunstmann

Abweichender Beschluss:

GemV.-Soll:	anwesend:	Ja-Stimmen:	Nein-Stimmen:	Enthaltungen:
8				

Aufgrund von § 24 Abs. 1 KV M-V waren _____ Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Bürgermeister

Anlage 1 zu Beschluss Nr. 06/2022/26 – Erläuterungen zum Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ der Gemeinde Kargow soll geändert werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ wurde am 21.09.2005 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig. Die LGE M-V GmbH, als Eigentümer der Grundstücke, möchte diese Fläche nun erschließen und für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen. Aufgrund der nicht erfolgten Erschließung und Bebauung seit 2006, sind Anpassungen der Festsetzungen zur Bepflanzung, zum Bau der Straße und geringfügige Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen notwendig.

Die 1. Änderung verfolgt das Ziel einer Anpassung der Regelungen bezüglich der Grünstreifen auf den privaten Grundstücken und des großen „Grünbereichs“ im Süden. Bezüglich der Grünstreifen auf den privaten Grundstücken werden die Festsetzungen über die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben, um daraus resultierende Pflegemaßnahmen über die zukünftigen privaten Eigentümer zu unterbinden, da die Umsetzung sowie eine notwendige Kontrolle dieser Maßnahmen nicht gesichert werden kann. Darüber hinaus wird die Positionsfestlegung des Hausbaums im Vorgarten je Grundstück (Pflanzliste 4) aufgehoben, um eine größere gärtnerische Gestaltungsfreiheit zuzulassen. Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden Nr. 2, über den Aufbau der Fahrbahn, wird ersatzlos gestrichen. Dadurch wird ein Recycling des Abbruchmaterials möglich, welches dann in den Untergrund der Fahrbahnen als Unterbau eingebracht wird. Weiterhin sind Änderungen zu den Festlegungen der Dachneigung beabsichtigt. Zusätzlich sind Mansardendächer mit einer Dachneigung von max. 70 Grad und Zeltdächer mit mind. 10 Grad Neigung zulässig. Auch Wohngebäude deren Grundfläche 50 m² unterschreitet (im Sinne eines Tiny Houses), dürfen abweichende Dachformen und Bedeckungen sowie Fassadengestaltungen aufweisen.

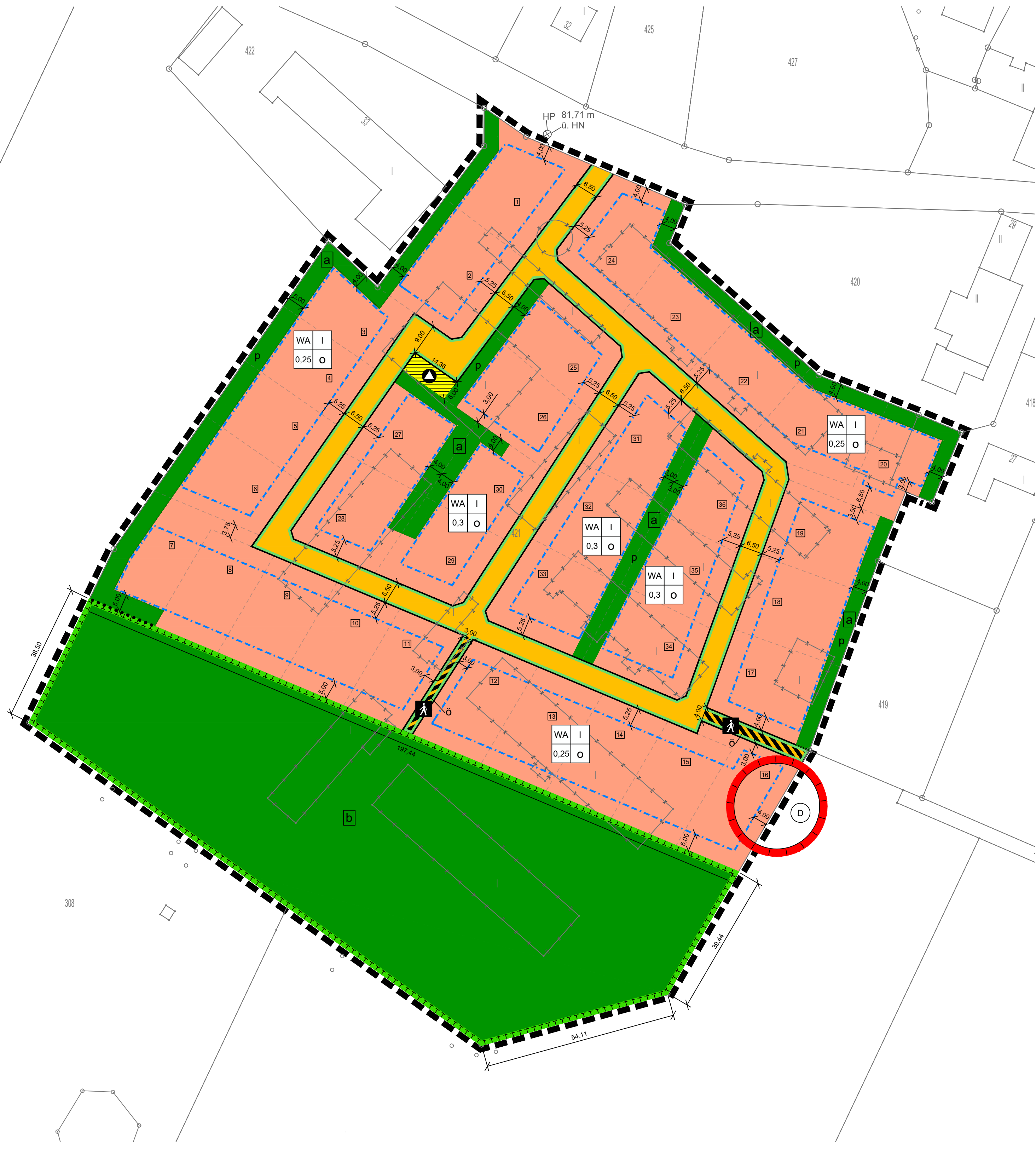
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird nach Prüfung der Kriterien des § 13 Abs. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- 1.) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 2.) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- 3.) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.
- 4.) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Demzufolge ist keine Umweltprüfung nach § 2a BauGB notwendig. Es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 750



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofseeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß z. B. 1 Vollgeschoss § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
p	privat § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
---	Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
---	Abfall § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
---	Äußere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
---	Vorbehaltsfläche für Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Nachrichtliche Übernahme	
o	Bodendenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	
I	Parzellennummer
421	Flurstücksnummer
---	vorhandene Flurstücksgrenze
---	geplante Flurstücksgrenze
---	vorhandene Bausubstanz
---	Abriss
4,0	Längenmaß in Meter
10,75	Maßlinie
a	Kennzeichnung zu textlichen Festsetzungen der Grünordnung
HP 81,71 m u. HN	Höhenfestpunkt

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 und 10 BauGB, in Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO

- Die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Berberbergsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Festsetzungen zur Grünordnung

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden § 9 (1) 15 u. 25a BauGB

- Stellplätze und Zufahrten sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen a sind mit Wiesenansaat zu versehen. Anpflanzungen sind möglich. Das Errichten baulicher Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ist unzulässig.
- Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (12/14 Stammumfang).
- Unbefestigte Straßenflächen sind mit Wiesenansaat zu versehen.
- Straßenseitige Einfriedungen sind mit mindestens einreihigen Hecken (Formschnitthecke h max. 1,5 m) aus Laubgehölzen zu hinterpflanzen. (Pflanzenliste 2)
- Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzenliste 3 oder Spalierobst zu begrünen.
- Vorgartenflächen dürfen bis auf erforderliche Zufahrten, Stellplätze und notwendige Gehwege zur Erschließung des Wohnhauses nicht befestigt werden. Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile entlang der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere die Vorgärten - sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Die Grünfläche b ist eine Vorbehaltsfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Maßnahmen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

- Als Dachform sind bei Hauptgebäuden nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmächer mit einer Dachneigung von mind. 28 Grad und max. 48 Grad zulässig. Außerdem zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von max. 70 Grad und Zeltmächer mit mind. 10 Grad Neigung. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Vordächer und Gauen dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dachneigung zu integrieren. Spiegelflächen und reflektierende Baumaterialien sind nicht zulässig.
- Geneigte Hauptdächer dürfen nur mit Dachziegeln bzw. -steinen eingedeckt werden.
- Blaue und grüne Farben sowie lasierte Ziegel sind für die Dachdeckung nicht zulässig.
- Dachgauben und ähnliche Konstruktionen sind zulässig.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Putz oder Klinker herzustellen.
- Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen mit vertikaler Gliederung und als Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über OK Gelände zulässig.
- Die Traufhöhe beträgt max. 3,80 m über OK Gelände.
- Wohngebäude, deren Grundfläche 50 m² unterschreitet (im Sinne eines Tiny Houses), dürfen abweichende Dachformen und -bedeckungen sowie Fassadengestaltungen aufweisen. Punkt 3 verliert dabei nicht an Gültigkeit.

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen.

- Liste 1 - Sträucher
Liste 2 - Schling-, Klimm- und Kletterpflanzen
Liste 3 - Obstgehölze

Liste 1 - Sträucher

- Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus oxyacantha
Euonymus europaea
Fraxinus alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa carina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Liste 2 - Schling-, Klimm- und Kletterpflanzen

- Aristolochia macrophylla
Actinidia arguta
Celastrus orbiculatus
Clematis spec.
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea anomala ssp. petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera caprifolium
Lonicera henryi
Lonicera periclymenum
Parthenocissus quinquefolia
Polygonum aubertii
Rosa spec.
Rosa arvensis
Rosa multiflora
Rosa "Cathayensis"
Vitis vinifera
Wisteria sinensis

Liste 3 - Obstgehölze

- Armeniaca vulgaris
Cytisus oblonga
Juglans regia
Malus domestica i. S.
Mespilus germanica
Pyrus communis i. S.
Sorb aucuparia "Moravica"
Sorb domestica

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow vom als Bebauungsplan nach § 13 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo 9.00-12.00 Uhr, Di 9.00-12.00 Uhr und 13.30-16.00 Uhr, Do 9.00-12.00 Uhr und 14.00-18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Seenlandschaft Waren öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am durch Veröffentlichung im "Landkurier" des Amtes Seenlandschaft Waren und im Internet unter www.amt-slw.de/landkurier ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kargow hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Die Satzung über den Bebauungsplan der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

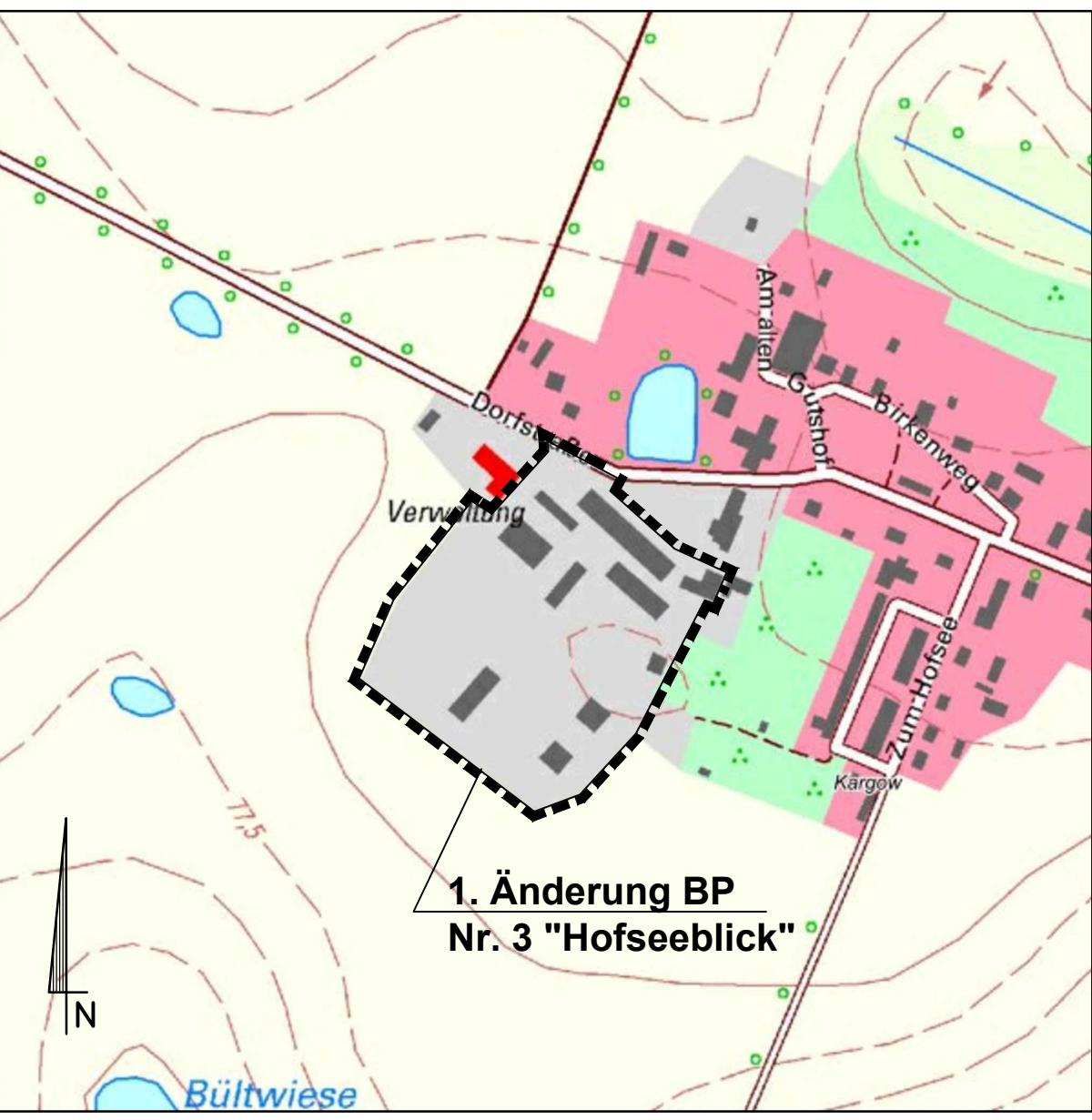
Die Satzung über den Bebauungsplan der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Der Beschluss über den Bebauungsplan der 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



Waren (Müritz), den 20.04.2022

Satzung der Gemeinde Kargow
Amt Seenlandschaft Waren
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hofseeblick"

M:2021-787 LGE 1. Änderung BS Kargow/01 Bauleitplanung/00 Zeichnungen/1. Änderung BP 3 Kargow.dwg

**Gemeinde Kargow
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Begründung

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBL. I S. 1802) zur Satzung der



**Gemeinde Kargow
Amt Seenlandschaft Waren
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Über die

**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 3 „Hofseeblick“**

Für das Gebiet südlich der Dorfstraße am westlichen Ortsrand

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 21.04.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	4
1.3	Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	4
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	4
1.5	Verfahrensprüfung	5
1.6	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	6
1.7	Geplante Nutzung des Plangebietes	6
1.8	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	7
1.8.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.8.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.8.3	Grünflächen und Anpflanzgebote	7
1.9	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	8
1.10	Umweltbelange	9
1.11	Durchführung der Maßnahmen.....	9

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1. Lage des Plangebietes



Abb. 1: Übersichtskarte

(Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, bearbeitet ign Ingenieure 14.07.2021)



Abb. 2: Luftbild von Südosten (Quelle: <https://www.lge-mv.de/aktuelles/kargow-landkreis-mecklenburgische-seenplatte-wird-neues-wohngebiet-auf-brachflaeche>, 19.07.2021)

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße in der Gemeinde Kargow am südwestlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 421 der Flur 2 der Gemarkung Kargow. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hofseeblick“ umfasst dasselbe Gebiet.

1.2 Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ wurde am 24.03.2004 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig. Die Ziele umfassen die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Nachfrage der Bevölkerung nach Einfamilienhäusern und weiterhin die Gestaltung des Übergangs vom Ortsteil in die freie Landschaft. Außerdem soll die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der ruinösen Bausubstanz und die Verbesserung des Grundwasserschutzes durch die Beseitigung ebendieser erreicht werden.

Die 1. Änderung verfolgt das Ziel einer Anpassung der Regelungen bezüglich der Grünstreifen auf den privaten Grundstücken und des großen Grünstreifens im Süden. Darüber hinaus werden die Festsetzungen zu den Dachbestimmungen geändert sowie die Festsetzung der Art der Fahrbahnbefestigung aufgehoben. Auch die Bebauung mit kleinen Gebäuden, im Sinne von Tiny Houses, ist möglich.

1.3 Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hofseeblick“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Anpassung der Festsetzungen an geänderte Zielstellungen im Planungsgebiet.

Darüber hinaus wird die Plangrundlage aktualisiert, um eine bessere Lesbarkeit zu gewährleisten.

1.4 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kargow vom 17.07.2006 hat das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hofseeblick“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Streifen im Süden des Plangebietes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgelegt. Der Bebauungsplan wurde zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans muss vorgenommen werden.

1.5 Verfahrensprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.

Da die Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

1.6 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abb. 3: Luftbild (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>, 15.07.2021, bearbeitet ign Ingenieure)

Das Plangebiet umfasst mehrere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die nunmehr brach gefallen sind sowie kleinere Areale mit ruderaler Vegetation dazwischen. Gelände und Gebäude werden seit Jahren nicht mehr genutzt. Im Norden schließen sich an das Plangebiet die Dorfstraße, ein altes Gutshaus mit Brennerei und Teich sowie einige Wohnhäuser an. Östlich befinden sich einzelne Einfamilienhäuser und Kleingärten. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an eine weitläufige landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet und private Grünflächen fest.

1.7 Geplante Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet soll sich zu einem Einfamilienhausgebiet entwickeln, das das Wohnangebot des Ortes erweitert. Jedem Wohnhaus ist eine großzügige private Gartenfläche zugeordnet. Eine Bebauung mit Gebäuden mit geringer Grundfläche (< 50 m²) ist auch zulässig. Es gelten jedoch abweichende Festsetzungen bzgl. der

Dächer und der Fassaden. Im Süden entsteht eine große öffentliche Grünfläche als Vorbehaltsfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Maßnahmen. Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine Fläche für die Entsorgung des Hausmülls der Anwohner.

1.8 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig.

Es sind derzeit noch keine vorbereitenden Maßnahmen für die Bebauung getroffen worden. Die Gemeinde hat einen Städtebaulichen Vertrag mit der LGE Mecklenburg-Vorpommern zur Vorbereitung und Durchführung des Projektes Bebauungsplan Nr. 3 „Hofseeblick“ geschlossen. Ein Grundstücksverkauf erfolgt zunächst an die LGE für die Entwicklung und Erschließung der Grundstücke. Anschließend werden die Grundstücke an Interessenten verkauft.

1.8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt inklusive der nötigen Straßenverkehrsflächen und einzelnen Grünstreifen. Im südlichen Geltungsbereich des Plans wird eine öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplans, noch vor Beginn der Durchführung der Vorhaben, ist die Regelung einer optisch angepassten Gestaltung der Gebäude noch möglich. Um die Festsetzungen nicht zu strikt zu gestalten, werden die Bestimmungen zur Dachneigung gelockert. Zusätzlich zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von max. 70 Grad und Zeltdächer mit mind. 10 Grad Neigung. Die Kargower Gestaltungssatzung ist nicht für das Gebiet des Bebauungsplanes gültig, jedoch wird mindestens eine Orientierung daran empfohlen. Wohngebäude, deren Grundfläche 50 m² unterschreitet (im Sinne eines Tiny Houses), dürfen abweichende Dachformen und -bedeckungen sowie Fassadengestaltungen aufweisen.

1.8.3 Grünflächen und Anpflanzgebote

Die Gemeinde erstellt ein extensives Pflegekonzept für die unversiegelten Straßenräume, welche mit Wiesensaat versehen werden.

Bezüglich der Grünstreifen im Innen- und Außenbereich werden die Festsetzungen über die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgehoben, um die daraus

resultierenden Pflegemaßnahmen über die zukünftigen privaten Eigentümer zu unterbinden, da die Umsetzung und Durchführung sowie eine notwendige Kontrolle dieser Maßnahmen nicht gesichert werden kann. Es wird jedoch empfohlen die Festsetzungen freiwillig umzusetzen, da zum Ersten höchstwahrscheinlich ohnehin eine Abschottung der äußeren Grundstücke in die freie Landschaft und gegen Blicke von der Straße stattfinden wird und zum Zweiten die inneren Grundstücksbesitzer des Plangebiets mutmaßlich ebenfalls eine Form des Sichtschutzes zum Nachbarn installieren werden. Darüber hinaus wird die Positionsfestlegung des Hausbaums im Vorgarten je Grundstück (Pflanzenliste 4) aufgehoben, um eine größere gärtnerische Gestaltungsfreiheit zuzulassen.

Die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden Nr. 2, über den Aufbau der Fahrbahn, wird ersatzlos gestrichen. Dadurch wird ein Recycling des Abbruchmaterials möglich, welches dann in den Untergrund der neuen Fahrbahnen als Unterbau eingebracht wird.

1.9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind als geringfügig einzuschätzen. Die gelockerten Vorgaben zur Dachgestaltung und zu den Grünstreifen erlauben eine größere Gestaltungsfreiheit für die Bauherren. Lediglich die erwartbare Verringerung des geplanten Baumbestandes fällt auf, sollten nicht durch private Initiativen Bäume gepflanzt werden. Die Grünfläche im Süden wird durch die Anlegung als Ausgleichsfläche qualitativ hochwertiger als in der bisherigen Planung.

Insgesamt wird es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer erheblichen Aufwertung des Ortsbildes kommen, da sich die entsprechende, momentan brachliegende Fläche am Ortseingang befindet und einen verhältnismäßig großen Teil des Dorfgebietes ausmacht. Eine Beseitigung der schlechten Bausubstanz und der städtebaulichen Missstände trägt zu einem positiveren ersten Eindruck des Ortes bei Einfahrt von Westen bei.

Möglicherweise ist im Zuge der Aufwertung auch mit einem positiven Effekt für das benachbarte leerstehende und verfallende Kargower Gutshaus zu rechnen, welches eine zentrale Lage im Ort und im Ortsbild aufweist.

1.10 Umweltbelange

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind, wie unter der Ziffer 1 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung werden in die 1. Änderung unverändert übernommen.

1.11 Durchführung der Maßnahmen

Das Gelände befindet sich im Besitz der LGE, eine Erschließung ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Kargow,

Bürgermeister