

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 06/2022/37 Datum: 02.11.2022 Verfasser: Frau Kunstmann	
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07 "Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow" der Gemeinde Kargow - Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
N		Ausschuss für Bau, Ordnung, Sicherheit und Umwelt Kargow
Ö	08.11.2022	Gemeindevertretung Kargow

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 39/1, 38/4 und 38/5, der Flur 2 sowie die Flurstücke 59/1, 59/3 und 59/4, der Flur 3, Gemarkung Federow. Dieser ist in der Übersichtskarte schwarz umrandet.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Es wird folgendes Ziel angestrebt:
Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und untergeordnetem Dauerwohnen andererseits. Eine Beseitigung der alten, ungenutzten Stallanlagen als städtebaulicher Missstand und die Integration dieses Gebietes mit den bereits vorhandenen Feriennutzungen des anliegenden Betreibers der „Bunten Kuh“ und dem Info-Haus mit Parkplatz im Eingangsbereich des Müritz-Nationalpark.

Sachverhalt:

Erläuterungen siehe Anlage 1.

Anlagen:

Erläuterungen zum Sachverhalt
geänderte Planzeichnung mit 6 Wohngrundstücken
Erläuterungen des Vorhabenträgers
Übersichtskarte mit Geltungsbereich

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

Erläuterungen zum Sachverhalt B 06/2022/37

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.08.2022 – B 06/2022/31 wurde bereits das grundsätzliche Einverständnis zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf dem Gelände der Stallanlagen in Federow (ehem. Hoogendorn) erteilt. Als Anlage zu dem genannten Beschluss ist eine Planzeichnung mit einer Mischung aus „Ferienwohnen und Wohnen“ als eine erste Idee für die zukünftige Entwicklung vom Vorhabenträger gezeichnet worden. Zu diesem Entwurf wurde das Gespräch mit dem Amt für Raumordnung gesucht. Bei einem persönlichen Termin am 25.10.2022 wurde durch Herrn Seifert und Frau Slowikow erläutert, dass die Errichtung von Wohngebäude nicht den Zielen der Raumordnung entspricht.

Gründe:

- Für kleinere Orte (nicht Mittelzentrum) wurde im Regionalplan festgelegt, dass ihre Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt ist. Es ist nur eine moderate Baulandentwicklung im Verhältnis zu den vorhandenen Einwohnerzahlen zulässig.
- Durch die Vielzahl an Grundstücken im B-Plan Hofseeblick, die derzeit erschlossen werden, ist dieses Eigenentwicklungspotenzial bereits für die nächsten Jahrzehnte ausgeschöpft.

Die Eigenentwicklung bedeutet, dass eine Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nur soweit vornehmen kann, wie es für den örtlichen Bedarf erforderlich ist. Ein solcher Bedarf resultiert in erster Linie aus dem veränderten Wohnverhalten und den höheren Wohnansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung.

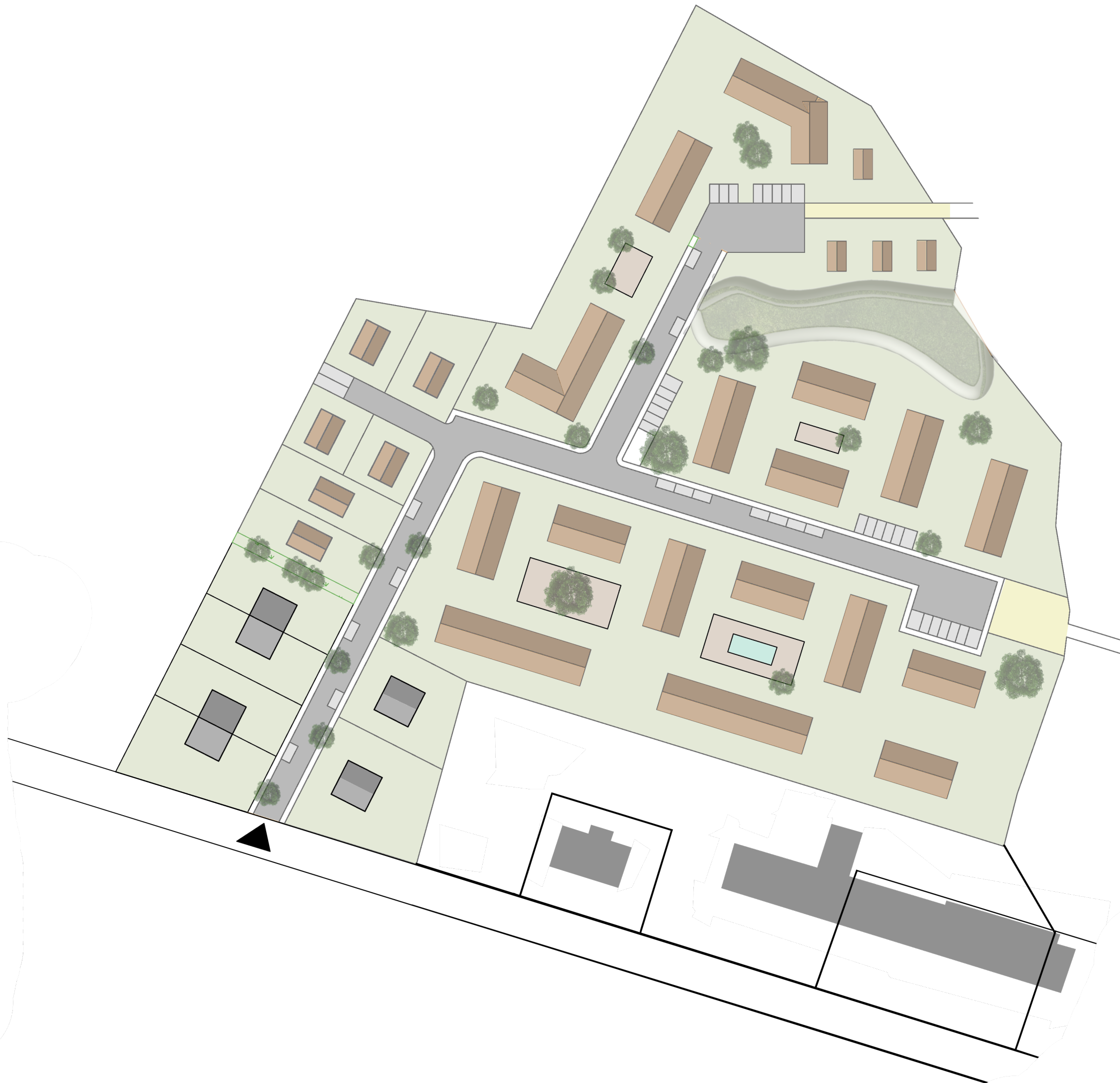
Die Raumordnungsbehörde hat mündlich zugesichert, dass ein Baugebiet ohne Wohnhäuser, nur für Ferienhäuser oder Ferienwohnungen den Zielen der Raumordnung entsprechen würde.

Die bei dem Termin anwesenden Gemeindevertreter sehen ein reines Ferienhausgebiet kritisch, da sich dort im Winter niemand aufhält und der Ort somit ziemlich leer wäre. Außerdem gibt es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken in Federow von Ortsansässigen die Grundstücke für Ihre Kinder suchen.

Der Vorhabenträger hat die Zahl der Wohngrundstücke in der jetzigen Planzeichnung auf nur noch 6 Stück reduziert. Eine Zustimmung durch die Raumordnung ist fraglich. Eine Begründung der Eigenbedarfsentwicklung wird sehr schwierig.

02.11.2022

S.Kunstmann



Ziel und Zweck der Planung

Für den Bereich nördlich der Damerower Straße auf dem Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes plant die Heil Immobilien GmbH & Co KG die Erstellung eines Bebauungsplanes auf einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha.



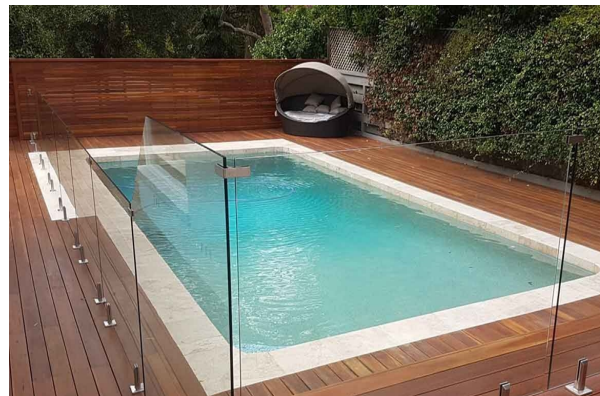
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Allgemeines Wohngebiet (WA) und eines Sondergebietes (für Erholung) geschaffen werden. Das bisherige Konzept sieht die Errichtung von ca. sechs Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften, sechs Ferienhäuser (Einzelbebauung), ca. 40 Ferienwohnungen bzw. und 4 Tiny Häuser. Für die Wohnbebauung sind eingeschossig Häuser mit Satteldach vorgesehen und passt sich der vorhandenen Wohnbebauung in Ferderow an. Die Ferienhaussiedlung passt sich der vorhandenen Bebauung (Bunte Kuh) und ist zweigeschossig mit Satteldach vorgesehen. Im nördlichen Bereich fällt die Bebauung ab (eingeschossig mit Satteldach). Im Bereich des Sondergebietes Erholung sind gemeinsame Aufenthaltsbereiche geplant. Im Übergangsbereich zwischen Sondergebiet und Wohngebiet entsteht ein Naturspielplatz.

Für die Erschließung des Gebietes werden die erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen eingeplant. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Damerower Straße. Die Schmutzwasserentsorgung soll mittels Gruppenkläranlage innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden. Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Grundstücks zurückgehalten, genutzt und ggf. über bestehende Systeme der Vorflut zugeführt.

Eventuelle Maßnahmen für der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden ortsnahe realisiert.

Zusammengefasst werden folgende Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt: geordnete und qualitätvolle städtebauliche und freiraumplanerischer Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Strukturen. Eine Mischung aus Wohnbebauung und Erholung für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche ergänzt die vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Beispiele Bebauung Erholung



VB-Plan Nr. 07 „Eingangsbereich Müritz-Nationalpark in Federow“ der Gemeinde Kargow - Plangeltungsbereich

