

Gemeinde Wustrow

2. Änderung der Abrundungssatzung Drosedow der Gemeinde Wustrow

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
Anlage 2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auftraggeber:

Gemeinde Wustrow
Der Bürgermeister
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 14
17252 Mirow

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	5
5. Verfahren	5
6. Planinhalt und Festsetzungen	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	6
6.3 Erschließung	6
6.4 Ver- und Entsorgung	6
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
7. Nachrichtliche Übernahmen	6
7.1 Landschaftsschutzgebiet.....	6
8. Hinweise	7
8.1 Kreisstraße MSE 21	7

Anlage 1	1. Änderung der Abrundungssatzung Drosedow
----------	--

1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung der Ergänzungssatzung 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- 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 zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Wustrow über die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ihre Abrundung des Ortes Drosedow umfasst den gesamten Innenbereich des Ortsteils Drosedow.

In der 2. Änderung der Satzung wird die Planzeichnung für die Flurstücke 15/5 (teilweise) und 14 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Drosedow ersetzt. Der Änderungsbereich der Planzeichnung hat eine Größe von rund 0,3 ha.

Der Bereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch den Wald (Flurstück 1)

im Osten: durch Fläche für die Landwirtschaft (Flurstücke 14 (teilweise) und 15/5 (teilweise)),

im Süden: durch ein im Bau befindliches Wohngebäude (Flurstück 15/2) und

im Westen: durch eine Kreisstraße MSE 21 in Richtung Norden (Wesenberg) (Flurstücke 27/2 (teilweise) und 28/4 (teilweise)).

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Wustrow grenzt an das Bundesland Brandenburg und liegt in der Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Der Ortsteil Drosedow befindet sich südöstlich vom Krummen Woklowsee und ca. 7 km entfernt von Wustrow an der Kreisstraße MSE 21. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung umfasst den Ortsteil Drosedow. Die Ortsstruktur ist von Wohngebäuden geprägt. Der kleine Abrundungsbereich im Norden der 1. Änderung wird grade bebaut.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ergänzt die wirksame Satzung im Norden. Im Geltungsbereich steht eine Halle.

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen.

In der FFH-Vorprüfung zum Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2743-304 „Kleinseenslandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ von Kunhart-Freiraumplanung vom 07.06.2021 wird festgestellt:

„Die Vorhabenfläche ist kein FFH-Lebensraumtyp. ... Sämtliche im Planbereich auftretenden Wirkungen wie Versiegelungen, Immissionen usw. sind sehr schwach und beeinträchtigen das GGB-Gebiet und seine Zielarten in der Umgebung nicht.“

Im Süden und östlich angrenzend befindet sich Intensivgrünland. Im Norden grenzen Waldflächen an.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet keine geschützten Biotope und keine geschützte Bäume. An der Halle gibt es einen Baum und ein kleines Siedlungsgebüsch.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Der Boden ist sandig.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Die Halle wird gewerblich genutzt. Das Unternehmen möchte östlich der Halle ein Wohngebäude errichten. Der Standort liegt im Außenbereich des Ortsteils Drosedow; er liegt außerhalb der wirksamen Satzung. Die Satzung muss geändert werden, damit eine bauliche Nutzung zulässig wird.

Hierfür ist die 2. Änderung der Abrundungssatzung erforderlich.

5. Verfahren

Seit dem 21.03.2009 ist die 1. Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Wustrow des Ortes Drosedow wirksam geworden.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung der zur Feststellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Drosedow beschlossen.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Für das nahegelegene FFH-Gebiet wurde eine Vorprüfung erstellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustrow hat auf ihrer Sitzung am 27.09.2021 den Entwurf der 2. Änderung der Abrundungssatzung Drosedow gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Der Plangeltungsbereich wird geprägt durch die Wohnbebauung im Süden außerhalb des Plangeltungsbereichs der 2. Änderung und die Halle im Norden innerhalb des Abrundungsbereichs. Die Gebäude in Drosedow sind mehrheitlich eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Zum südlichen Nachbargrundstück beträgt der Abstand 3 m. Die westliche Baugrenze befindet sich wie die Halle ca. 18 m von der Straße entfernt. Die nördliche Baugrenze orientiert sich am Bestandsgebäude. Für Bereiche, die innerhalb des Waldabstandes liegen gilt, dass Nutzungen die für den dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig sind.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Die Kreisstraße MSE 21 erschließt den Standort verkehrlich.

Die Erschließungsfläche ragt in den Geltungsbereich herein (Flurstück 15/5).

6.4 Ver- und Entsorgung

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in den Straßen gesichert.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als externe Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 2.705,86 Ökopunkte einer Ökopunktmaßnahme in derselben Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zu erwerben.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Im Laufe des Verfahrens ist ein Ausgliederungsantrag zur Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Hierfür ist eine strategische Umweltprüfung zu erstellen.

7.2 Waldabstand

Nördlich des Plangeltungsbereichs befinden sich Waldflächen. Der gesetzliche Waldabstand von 30 Metern ragt in den Plangeltungsbereich hinein. Der Waldabstand ist im Plangeltungsbereich baulich geprägt.

8. Hinweise

8.1 Kreisstraße MSE 21

Die Kreisstraße MSE 21 verläuft durch die Ortslage Drosedow.

Wustrow,

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung der Gemeinde Wustrow
zur Feststellung der Grenzen des
im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
Drosedow nach § 34 Abs. 4
Satz 1 Nr. 1 und 3 -
1. Änderung

M 1:2000

