

Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2017

Satzung der Gemeinde Papendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sedansberg"

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 01.09.2017

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Sedansberg" wurde 2003 wirksam. Er umfasst im Wesentlichen das vorhandene Wochenendhausgebiet Sedansberg und die nördlich angrenzende Wohn- und Mischgebietsbebauung an den Straßen Bekegrund (nördlicher Bereich) und Sturmburg.

Die Gemeinde sieht die Notwendigkeit, der fortschreitenden Umnutzung und dem Ausbau von Wochenendhäusern zu Einfamilienhäusern mit Dauerwohnungen zu begegnen. Durch den bereits vollzogenen Um-, Aus- und Neubau wurden große Gebäude und Flächenversiegelungen geschaffen, die z.T. nicht mehr dem Wochenendhausgebiet-Charakter entsprechen. Die schleichende Umwandlung zu einem Wohngebiet kann für die Gemeinde erhebliche negative Folgen hinsichtlich der Erschließungspflichten haben. Eine ausreichende Erschließung ist jedoch in großen Teilgebieten aufgrund enger Wege, Privateigentum, den Geländeverhältnissen usw. nicht möglich. Mit der Zunahme der Versiegelten Flächen ergeben sich darüber hinaus Probleme bezüglich der schadlosen Ableitung des Regenwassers.

Da die Gemeinde keine ordnungsrechtliche Möglichkeiten des Einschreitens gegen eine Anmeldung als Dauerwohnsitz hat, wurde mit dem Landkreis vereinbart, planungsrechtliche Möglichkeiten zu suchen, die eine weitere Umwandlung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern verhindern können.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Wochenendhäuser eingeschränkt werden, um die fortschreitende Umnutzung zu Dauerwohnungen zu unterbinden.

Geändert werden sollen die Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“. Diese umfassen vorwiegend den Bereich, der bereits zu DDR-Zeiten als Wochenendhaussiedlung genutzt war. Die Wohn- und Mischgebiete sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht betroffen.

Die Änderung erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung. Umweltbelange werden durch die Änderung nicht berührt. Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen.

Nach Beratungen der Planungsziele und –möglichkeiten in der Gemeinde werden folgende Änderungen vorgenommen:

- die zulässige Baufläche für ein Wochenendhaus ist von den bisher festgesetzten 60 bzw. 70 m² mit der 1. Änderung auf 40 m² zu reduzieren. 40 m² entsprechen etwa der ursprünglichen Größe der Wochenendhäuser, die heute noch vielfach vorzufinden ist.
- Außerdem sollen eine maximale Firsthöhe von 3,50 m
- und ein Verbot des Baus und Ausbaus von Kellern festgesetzt werden.

Damit soll der Anreiz genommen werden, einen Ausbau zu einem Wohnhaus vorzunehmen. Es bleibt bei der Festsetzung eines Vollgeschosses und des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet" nach § 10 BauNVO.

Eine teilweise Umwidmung von Wochenendhausgrundstücken, die zu Dauerwohnzwecken genutzt werden, zu Wohngebieten, mit dem Ziel, rechtswidrige Nutzungen zu legalisieren, kommt schon alleine aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht in Frage. Die Satzung wäre in diesem Fall in einem Höchstmaß juristisch angreifbar. Die Festsetzung von Wochenendhausgebieten, wie in der Ursprungssatzung, soll daher flächendeckend beibehalten werden. Im Wochenendhaus ist immer nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zur Erholung zulässig. Nur dieser rechtfertigt die naturnahe Lage und die geringeren Erschließungserfordernisse.

Der Bestandsschutz erstreckt sich außerdem in Waldabstandsbereichen nur auf die Wochenendhausnutzung. Nutzungsänderungen wären im 30 m – Waldabstandsbereich unzulässig.

Ebenso ist der Umbau zu bzw. die Vermietung von Ferienwohnungen unzulässig. Auch an Ferienwohnungen und Ferienhäuser stellen sich vergleichbare Anforderungen wie an Wohngebiete. Außerdem dienen Ferienwohnungen einem ständig wechselnden Personenkreis, während Wochenendhäuser i.d.R. eine geringere Nutzungsintensität *eines* Eigentümers aufweisen.

1.3 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen, Planverfahren

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 14 "Sedansberg" festgesetzten Sondergebiete. Die Wohn- Mischgebietsflächen am Bekegrund und an der Sturmburg im Norden der Ursprungsplanung sind nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.



Abb.: Luftbild, ©Geo Basis - DE/M-V, 2017)

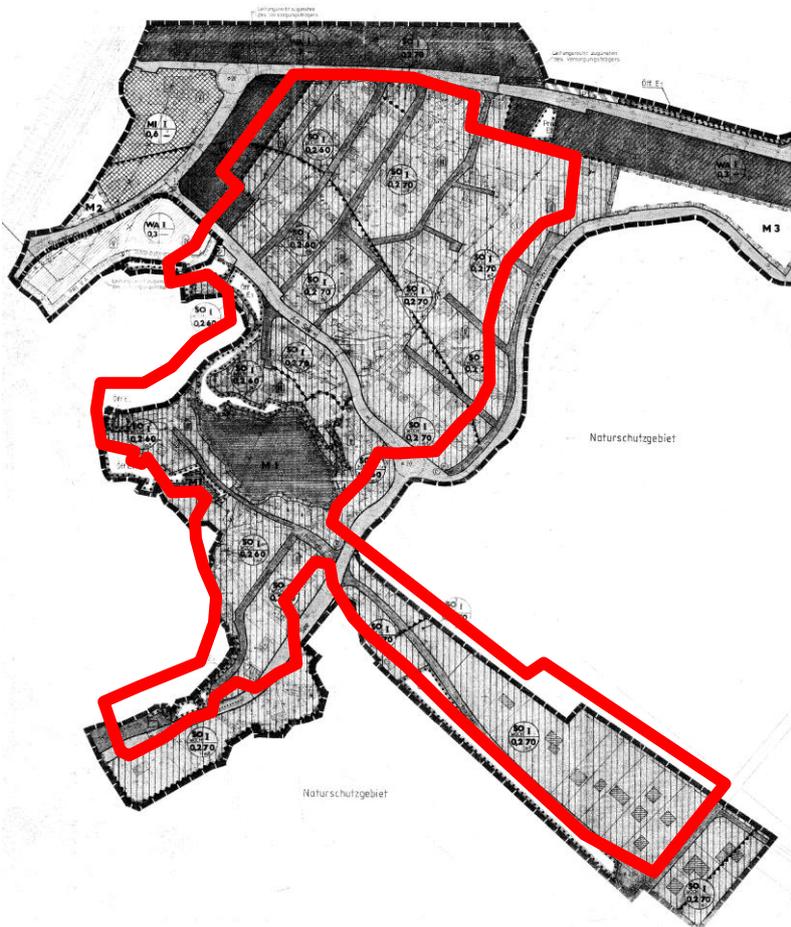


Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird noch in großen Teilen durch die ursprünglich angelegte Struktur der Wochenendhaussiedlung geprägt. Die Wochenendhäuser mit Grundflächen bis zu 40 m² werden durch schmale, teilweise private Sandwege sparsam erschlossen und die Freiflächen werden noch kleingartenartig bewirtschaftet.

Seit den 1990er Jahren, und verschärft auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14 von 2003, der Gebäudegrundflächen von 60 m² - 70 m² zulässt, wurden teilweise erhebliche Erweiterungen am Gebäudebestand vorgenommen. Die großzügig festgesetzten Grundflächen und die Möglichkeit im Dachgeschoss weiteren Wohnraum zu schaffen, führten zu der Situation, dass mittlerweile viele Parzellen zum Dauerwohnen genutzt werden. Dadurch ist punktuell aber auch teilweise räumlich konzentriert, der Baugebietscharakter als Wochenendhausgebiet gefährdet. Das Dauerwohnen ist eine nicht zulässige Nutzung in einem Wochenendhausgebiet. Auch die Meldung eines Erstwohnsitzes auf dem betroffenen Grundstück legalisiert die Dauerwohnnutzung nicht.

Auch schon aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Wohnnutzung in den Wochenendhäusern baurechtswidrig. Baugenehmigungen für Um- und Neubauten wurden auf der Grundlage einer Wochenendhausbebauung erteilt. Die Behörde wurde bisher jedoch noch nicht ordnungsrechtlich tätig, so dass eine weitere Verfestigung bzw. ein Fortschreiten der städtebaulichen Fehlentwicklungen im Wochenendhausgebiet zu befürchten ist.



Ursprüngliches Wochenendhaus mit rd. 30 m² Grundfläche.



Wochenendhaus mit moderater Erweiterung.



Volle Ausnutzung der Festsetzungen der Ursprungssatzung.



Angemessene, sparsame Erschließung im Wochenendhausgebiet.

Die Gemeinde Papendorf sieht keine kurzfristige Möglichkeit, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 Teilflächen in allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO umzuwidmen. Dies wäre allenfalls dort möglich, wo eine nennenswerte Konzentration von bisher rechtswidrig zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden festzustellen ist. Diese Vorgehensweise würde allerdings die in dem übrigen Gebiet liegenden, vereinzelt genutzten Wohnnutzungen, deren Rechtsstatus nicht nachträglich legalisiert wird, benachteiligen. Ob bestandssichernde Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. "Fremdkörperfestsetzungen") in diesen Bereichen geeignet sind, einen baurechtswidrigen Zustand nachträglich zu legalisieren, ist umstritten. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist dies allenfalls möglich, wenn dadurch der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus, würden solche Festsetzungen nicht dem planerischen Ziel der Gemeinde entsprechen.

Ein weiterer wesentlicher Umstand, der einer Umwidmung von Wochenendhausgebieten in Wohngebiete entgegensteht, ist auch der Zustand bzw. der Umfang der bestehenden Erschließung im Wochenendhausgebiet Sedansberg.

Die Parzellen sind in der Regel über Sandwege in 3,00 m bis 4,00 m breiten Flurstücken erschlossen, die sich teilweise in Privatbesitz befinden. Für die Verkehrsererschließung von Wochenendhausparzellen handelt es sich um eine angemessene, ausreichende Dimensionierung und einen ausreichenden Ausbaustandard, da Wochenendhäuser lediglich dem gelegentlichen Erholungsaufenthalt dienen. Da die Nutzung zeitlich beschränkt ist, kommt es auch zu keiner intensiven Nutzung der Verkehrsflächen durch PKW. Darüber hinaus sind aus demselben Grund auch die Anforderungen an die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, wie z.B. Feuerwehr, und andere größere Fahrzeuge erheblich geringer als in Wohngebieten.

Für eine planungsrechtliche Sicherung oder Ausweitung der Wohnnutzung müssten Verkehrsflächen entsprechend der "Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen - RAST 06" ausgebaut werden. Weitere Anforderungen an die gesicherte Erschließung folgen aus der Landesbauordnung z.B. bezüglich der Erreichbarkeit der Grundstücke für Feuerwehrfahrzeuge. Insgesamt wären umfangreiche Maßnahmen der Bodenordnung und technische Ausbaumaßnahmen notwendig, um die erforderlichen verkehrlichen Erschließungsanlagen herzustellen. Darüber hinaus wären sonstige Anforderungen an ein Wohngebiet zu beachten umzusetzen, wie z.B. Spielplätze, öffentliche Parkplätze, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr usw.

Auch die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist auf eine extensive Wochenendhausnutzung ausgelegt und in der Leistungsfähigkeit entsprechend begrenzt. Dies betrifft insbesondere die Entsorgung von Abwasser und überschüssigen Regenwasser.

Im unmittelbaren Umfeld der Wochenendhaussiedlung sind inzwischen Gehölzflächen entstanden, die in Art und Umfang als Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz zu werten sind. Zu diesen Flächen ist ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m einzuhalten. Gebäude, die sich in diesem Bereich befinden, haben lediglich einen Bestandsschutz für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung. Jede Änderung des Bebauungsplanes, die eine Nutzungsänderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen zum Inhalt hat, muss die walddrechtlichen Gegebenheiten beachten. Betroffen sind im Wesentlichen Grundstücke im südwestlichen und südöstlichen Bereich der Wochenendhaussiedlung (Am See, An der Erdkuhle, Pappelweg).

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Aufgrund der oben genannten Ausgangssituation, insbesondere der für eine Ausweitung der Wohnnutzung ungeeigneten Kapazität der Verkehrsflächen sowie der technischen Ver- und Versorgungsinfrastruktur, hält die Gemeinde an ihrer ursprünglichen Planungsabsicht fest, die Wochenendhausnutzung im Plangebiet festzuschreiben. Im Rahmen der 1. Änderung wird daher lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften nunmehr generell unzulässig sind. Vor dem Hintergrund der in Teilbereichen schon vorhandenen hohen Verdichtung und der mangelnden technischen Infrastruktur, würde von diesen Nutzungen ein zu hohes Konfliktpotenzial ausgehen. Die Wochenendhausgebiete dienen nunmehr ausschließlich zu Zwecken der Erholung, dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. In den festgesetzten Sondergebieten "Wochenendhausgebiet" sind daher ausschließlich Wochenendhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde ist es, eine Ausweitung des Dauerwohnens in der Wochenendhaussiedlung zu verhindern. Diese Nutzung ist zwar auch schon auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 unzulässig, die nennenswerte Zahl von 60 Wohneinheiten für das Dauerwohnen, von denen ein erheblicher Anteil nach 2003 (Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 14) geschaffen wurde, hat dazu geführt, dass die Gemeinde einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes nochmals hinsichtlich der Wirksamkeit zur Verhinderung des Dauerwohnens überprüft hat. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere das damals sehr

großzügig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu der heutigen Situation geführt hat.

Die zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser wird daher von den bisher festgesetzten 60 m² bzw. 70 m² mit der 1. Änderung auf 40 m² reduziert. Grundflächen von 30 m² bis 40 m² entsprechen etwa der ursprünglichen Größe der Wochenendhäuser und überwiegend den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet, die als Wochenendhaus genutzt werden. Zusätzlich dürfen Terrassen mit einer Grundfläche von max. 12 m² sowie Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² je Grundstück errichtet werden. Gebäude- und Terrassen Grundfläche ergeben zusammen eine Grundfläche von 52 m² nach Lesart des Ursprungsplanes. Damit wird einem angemessenen Erweiterungsbedarf Rechnung getragen. Garagen sind als gebietsuntypische Anlagen in allen Sondergebieten unzulässig.

Neben den schon angesprochenen großzügigen Gebäudegrundflächen hat auch der zulässige Dach- und Kellerausbau dazu geführt, dass in Teilbereichen Wohnflächen entstehen konnten, die überhaupt zum Dauerwohnen geeignet sind. Daher werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 folgende ergänzende Festsetzungen getroffen: Die maximale Firsthöhe beträgt 3,5 m. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Errichtung und der Ausbau von Kellergeschossen sind in allen Sondergebieten unzulässig. Durch diese Festsetzung wird die Erweiterung der Wohnfläche nahezu ausgeschlossen. Auch dies entspricht dem ursprünglichen Charakter der Wochenendhäuser, die weder über ein steiles Dach noch über einen Keller verfügen (mit Ausnahme der Hanglagen).

Insgesamt werden die bestehenden baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet nicht unangemessen eingeschränkt. Eine Wochenendhausnutzung ist auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in einem weitgesteckten Rahmen möglich. Zielsetzung der Gemeinde ist lediglich die Verhinderung einer weiteren baulichen Verdichtung und der Ausweitung des Dauerwohnens im Plangebiet. Damit werden insbesondere die dadurch entstehenden Risiken eines unkalkulierbaren Erschließungserfordernisses durch die Gemeinde ausgeschlossen, da die gesamte Verkehrserschließung sowie die Anlagen zur Ver- und Entsorgung für ein Wochenendhausgebiet dimensioniert sind und aktuell keinesfalls den Anforderungen an eine Wohngebietserschließung genügen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich der bauliche Status Quo auf das jetzige Niveau beschränkt wird. Damit reagiert die Gemeinde auf das dargestellte, kurzfristig vorhandene Planungserfordernis und bringt ihre Planungsabsicht zum Ausdruck.

Nach Ansicht der Gemeinde kann darüber hinaus die Problematik des rechtswidrigen Dauerwohnens im Wochenendhausgebiet nur im Rahmen einer umfangreichen Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes abschließend gelöst werden. In diesem Rahmen sind insbesondere auch alle Fragen des Natur- und Umweltschutzes, des Immissionsschutzes, der Erschließung sowie der Bodenordnung abschließend zu klären. Aufgrund der hohen Komplexität dieser Planung wird hier allerdings mit einer längeren Planungsphase gerechnet.

Alle nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 betroffenen Festsetzungen gelten unverändert fort.

2.3 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung nicht tangiert. Eine Erweiterung der Anlagen ist nicht vorgesehen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Bedarfs von Wochenendhausgebieten mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung über Hydranten mit einer Kapazität von 24 m³/h gesichert.

3. Umweltbelange

Die Belange des Umwelt und Naturschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nicht beeinträchtigt. Es findet im Gegenteil eine Einschränkung der Nutzungsintensität im Plangebiet statt, wodurch sich eine verbesserte Umweltqualität im Vergleich zur Ursprungsplanung ergibt.

4. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) ange-troffen, ist der Grundstücks-besitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungs-gemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs ver-pflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen,

welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Papendorf, den.....

Der Bürgermeister

Planverfasser:

