

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau"

Begründung

Satzungsbeschluss

19.09.2011

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau"

Begründung

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Bisherige Planungen | 2 |
| 1.2 Anlass und Ziel der Planänderung | 2 |
| 1.3 Lage und Geltungsbereich | 3 |
| 1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung | 3 |
| 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 2.1 Ausgangssituation | 3 |
| 2.2 Städtebauliches Konzept | 4 |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften | 4 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 4 |
| 4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten | 4 |
| 5. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 5 |
| 6. Artenschutz | 5 |
| 7. Sonstiges | 6 |

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 23

Der Bebauungsplan Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 19.03.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 23 war es, im Bereich der Ortslagen Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau die bauliche Nutzung zu ordnen und durch Einbeziehung einiger Außenbereichsflächen eine sinnvolle Abrundung zu erreichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ging dabei auf die Absicht vieler Einwohner der beiden Ortslagen zurück, die oftmals großen Grundstücke für eine weitere Wohnbebauung zu nutzen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am 26.01.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Im Rahmen der Änderung wurde ein zusätzliches, durch Baugrenzen definiertes Baufeld auf dem Flurstück 40 festgesetzt. Der Eigentümer beabsichtigte die Errichtung eines Wohngebäudes westlich des auf dem Flurstück bereits vorhandenen Wohngebäudes. Des Weiteren wurde die auf dem Flurstück 2 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf ausgewiesene Baugrenze erweitert.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 im vereinfachten Verfahren wird das Planungsziel verfolgt, das auf dem Flurstück 19 ausgewiesene Baufenster zu verschieben und zu erweitern sowie eine entsprechende Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl vorzunehmen.

Aufgrund der Lage des entstehenden Baufeldes wird außerdem auf die Ausweisung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grenze des Flurstückes 19 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf verzichtet. Stattdessen wird die Fläche zum Anpflanzen im südlichen Plangeltungsbereich um 2 m ausgeweitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da der Eigentümer ein neu geplantes Wohngebäude altersgerecht, auf einer Ebene realisieren möchte. Zur Umsetzung dieser Bauabsichten ist das ausgewiesene Baufenster entsprechend anzupassen. Das grundsätzliche Baukonzept ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 23 umfasst einen etwa 0,31 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung im Süden der Ortslage Fährdorf-Ausbau auf der Insel Poel. Es handelt sich um die Flurstücke 17, 18 und 19 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf.

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung am Standort der Planung Wohnbauflächen ausweist.

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 Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.4.2006 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung der 2. Änderung wurden die topographische Karte des Landesamtes für Innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Fährdorf sowie der Bebauungsplan Nr. 23 „Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau“ in der Fassung der 1. Änderung verwendet.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 23 verbundenen Zielstellungen befinden sich derzeit in der Umsetzung. Die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung auf den oftmals großen Grundstücken, wird von den Eigentümern gut angenommen.

Derzeitiger Bestand im Plangeltungsbereich

Auf dem ca. 3100 m² großen Grundstück, das der Plangeltungsbereich umfasst, befinden sich derzeit ein Einfamilienhaus sowie wenige Nebengebäude. Das Wohngebäude liegt straßenbegleitend im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Die restlichen Flächen werden als Gartenland genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 23 weist innerhalb dieser Gartenflächen ein weiteres Baufeld im rückwärtigen Bereich des Grundstückes aus. Das Baufenster weist eine Tiefe von 18 m und eine Breite von 14 m auf.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die Umsetzung eines Neubauvorhabens ermöglicht.

Der Geltungsbereich umfasst Wohnbauflächen, für die im Bebauungsplan Nr. 23 Baugrenzen ausgewiesen wurden. Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist nun die Verschiebung und Erweiterung des auf dem Flurstück 19 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, liegenden Baufensters. Der entsprechende Eigentümer beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes, das als Winkelbungalow, altersgerecht auf einer Ebene ausgebildet werden soll. Gleichzeitig beabsichtigt der Eigentümer, auf untergeordneten Flächen eine Büronutzung zu integrieren, die zur Ausübung seiner beruflichen Tätigkeit erforderlich ist.

Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, wird das Baufenster nun um ca. 3,0 m in südliche Richtung verschoben und in der Tiefe um 3 m sowie in der Breite um 5,5 m ausgeweitet. Für die Errichtung des Baukörpers ist des Weiteren die bestehende GRZ von 0,15 auf 0,25 heraufzusetzen.

Aufgrund der Lage des entstehenden Baufeldes wird außerdem auf die Ausweisung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen Grenze des Flurstückes 19 verzichtet. Stattdessen wird die Fläche zum Anpflanzen im südlichen Plangebungsbereich (Flurstück 18 und 19) um 2 m, auf 8 m ausgeweitet.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Alle Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau" in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die Festsetzungen bzw. Regelungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die überplante Fläche befindet sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden vollständig von dem privaten Eigentümer getragen.

5. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem jeweiligen Eingriffsverursacher, den Eigentümern der Eingriffsflächen in den beiden Ortslagen Fährdorf Süd und Fährdorf Ausbau.

Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Im Ergebnis der Gesamtbilanzierung des Umweltberichtes ergab sich ein Kompensationsflächenäquivalent-Überschuss von 328 Punkten.

Die als Ausgleich für die weitere Bebauung im Plangebiet vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden hinsichtlich ihrer Lage umverteilt, auf die Fläche bezogen wird jedoch etwa das gleiche Maß an Ausgleich geschaffen. So wird wie bereits erläutert aufgrund der Lage des entstehenden Baufeldes auf die Ausweisung des 4 m breiten und rund 36 m langen Streifens zum Anpflanzen an der östlichen Grenze des Flurstückes 19 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf verzichtet. Stattdessen wird die Fläche zum Anpflanzen im südlichen Plangeltungsbereich (Flurstück 18 und 19) auf einer Länge von rund 70 m um 2 m, auf nunmehr 8 m ausgeweitet.

Die im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzten drei Bäume (2 Pappeln, 1 Birke) sind auf Grund der Windbruchgefahr entfernt worden.

Der Ausgleich für die mögliche Bebauung in zweiter Reihe im Plangebiet wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 hinreichend berücksichtigt. Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

Da sich durch die 2. Änderung lediglich geringfügige zusätzliche Eingriffe in den anstehenden, genutzten Boden (Nutzgarten mit einer Wertigkeit von 0-1) ermöglicht werden, wird von der Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen abgesehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich durch die Planänderung nicht, womit sich auch die Anzahl der Personen bzw. der Nutzungsdruck nicht erhöht. Daher ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Salzwiesen usw.).

6. Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich bereits vorhanden. Es erfolgt lediglich der Bau eines zusätzlichen Gebäudes in zweiter Reihe, das nicht dichter an vorhandene Schutzgebiete grenzen wird als die bereits vorhandene Bebauung. Das entsprechende Baufenster wurde bereits in der Ursprungsplanung ausgewiesen und wird wie erläutert lediglich geringfügig an ein Bauvorhaben angepasst. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz wurden bereits im Verfahren der Ursprungsplanung geprüft und berücksichtigt.

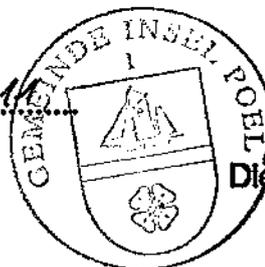
7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den

01.10.2011



[Handwritten Signature]
Die Bürgermeisterin