

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

12.01.2012

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung
M. Hufmann / L. Fricke
Krämerstraße 25

23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-04/08
Datum: 16. 12. 2011

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

**Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
„Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 24.11.2011 (Posteingang 29.11.2011)

Bewertungsergebnis

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Zur Bewertung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehend aus Planzeichnung (Stand 11/2011) und Begründung vorgelegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 möchte die Gemeinde Insel Poel den Plan an die heutigen Anforderungen anpassen. Aufgrund von Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben werden die Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen und der Grundflächenzahl geändert.

Raumordnerische Bewertung

Die amtsfreie Gemeinde Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Laut RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusschwerpunktraum und größtenteils im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Bis zum 31. 12. 2010 konnten in der Gemeinde Insel Poel 2.660 Einwohner registriert werden.

Die Änderungen in Bezug auf die Baugrenzen und Grundflächenzahl führen zu einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (3) RREP WM). Weiterhin besteht die Möglichkeit, Ortsbild prägende, historisch wertvolle Gebäude zu erhalten und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. (vgl. Pkt. 4.2 (7) RREP WM)

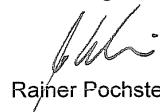
Raumordnerische Belange stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden.

Im Auftrag



Rainer Pochstein

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 420 - per Mail

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Planvorhaben keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.

Die Allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

**Stadt – und Regionalplanung
Partnergesellschaft
Krämerstraße 25
23966 Wismar**

Auskunft erteilt Ihnen

Heike Gielow

Zimmer	Telefon	Fax
2.225	(03881)722-416	-9416

E-mail
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Aktenzeichen

Ort, Datum

Grevesmühlen, 2012-01-05

**1. Änderung B- Plan Nr.12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde
Ostseebad Insel Poel im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
Anschreibens vom 24.11.2011, hier eingegangen am 30.11.2011**

Sehr geehrter Herr Hufmann,
Ihr Büro wurde gem. § 4 b BauGB von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel beauftragt das Verfahren nach § 2-4b BauGB durchzuführen. Sie baten mit der Aufforderung zur Beteiligung darum, die Stellungnahme des LK direkt an Ihr Büro zu übersenden. Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung B- Plan Nr.12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 21.11.2011 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.
Die Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte auf Grund der Betroffenheit nur zusätzlich beim SG Naturschutz und der Bauordnung des Landkreises.

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden nachfolgend beantwortet.

Anlage

Fachdienst Umwelt

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde: Herr Ott

Es bestehen keine Einwände gegen die Planänderung.

Hinweis zum Artenschutz:

Die Aussage unter Nr. 6 der Begründung, dass Belange des Artenschutzes nicht betroffen sind, widerspricht dem zum Ursprungsplan erstellten Artenschutzbericht. Auf diesen Bericht und die Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow (☎ 7 77-0) wird verwiesen.

FD Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung möchte mit der vorliegenden Änderung den Erweiterungswünschen für das ehemaligen Gutshaus nachkommen, die mit den bisherigen Festsetzungen nicht durchsetzbar sind.

Planungsrechtliche Belange werden in dem Zusammenhang nicht geltend gemacht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Der Hinweis wird beachtet. Die Aussage unter Pkt. 6 der Begründung wird entsprechend geändert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass planungsrechtliche Belange durch die Planänderung nicht berührt werden.



Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Hufmann & Fricke
Krämerstraße 25

23966 Wismar

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen:

Bearbeiter/ in:

Zimmer:

Telefon: 03841/251-9000

Fax: 03841/282748

E- Mail: buergermeister@wismar.de

Datum: 2011-12-07

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel

hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel gibt die Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Zusammenfassung des Vorhabens:

Mit der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel wird eine Bestandsüberplanung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist im Geltungsbereich bereits vorhanden.

Planungsziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierungs- und Erweiterungsabsichten des Eigentümers des Gutshofes Vorwerk. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Baugrenze für das Gutshaus wird die Baugrenze für das benachbarte Baufeld im gleichen Maße verringert. Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend angepasst.

Bestehende Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie sonstige Regelungen gelten unverändert fort.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hansestadt Wismar dem Planvorhaben zustimmt.

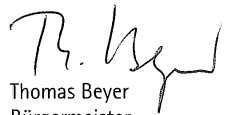
Begründung:

Es handelt sich um eine Bestandsüberplanung auf bestehenden Wohnbauflächen, neue Wohneinheiten werden nicht ausgewiesen.

Die Belange der Hansestadt Wismar werden nicht berührt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Hansestadt Wismar nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Thomas Beyer
Bürgermeister

Gemeinde Blowatz

Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Stadt- und
Regionalplanung
M. Hufmann und L. Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar

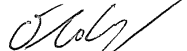
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/mer-old	11.01.2012

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof
Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel gibt es seitens der Gemeinde
Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

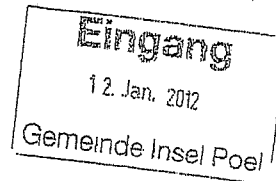

Oldemeyer
Bürgermeister

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Gemeinde Blowatz keine
Anregungen zur Planung formuliert bzw. Bedenken nicht geäußert werden.
Die Belange werden nicht berührt.



Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Bauamt
Gemeinde-Zentrum 13

23999 Kirchdorf/Poel



12.01.2012

Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
Wohngebiet Gutshof Vorwerk“, vom 21.11.11

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist gegen das Vorhaben in der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes unsererseits nicht einzuwenden.

Der geplante Um- u. Anbau am Gutshaus kann nur zum Vorteil sein, für das Gebäude an sich und seiner geplanten Nutzung.

Jedoch können wir nicht nachvollziehen, weshalb sich jetzt nur noch auf das Gutshaus konzentriert wird, wenn es rundherum auf dem gesamten Gutshof immer noch so katastrophal aussieht und der Bebauungsplan noch weiter so in seiner Planung besteht wie mal beschlossen.

Es ist jetzt schon über 3 Jahre her, dass der Kuhstall abgerissen wurde und noch immer hat keine Beräumung des Bauschutts stattgefunden. Im Gegenteil, das gesamte geplante Baugebiet ist ein Schandfleck für das Dorf Vorwerk und letztendlich auch insgesamt für das Ostseebad Insel Poel. Die Bewohner des Dorfes aber auch Urlauber und Gäste, die hier wohnen oder nur durchfahren, müssen schon lange mit diesem Zustand leben und sehen nicht die kleinste positive Veränderung.

Bevor der Bauherr oder Bauplaner neue Veränderungen genehmigt bekommt, die letztendlich ihm vorrangig zum Vorteil sein werden, sollte auf den 1. Bebauungsplan Bezug genommen werden und eine Verbesserung der im Bauplan vorgesehenen gesamten Fläche bedrungen werden.

Es ist uns allen nicht klar wieso die Beräumung noch nicht in Angriff genommen wurde und sich nur noch auf das Gutshaus konzentriert wird.

Das Kalenderjahr hat 12 Monate und in der Zeit von Oktober bis April wäre eine Beräumung ohne Einschränkungen in Rücksichtnahme auf Vermietungen im Dorf Vorwerk an Urlaubsgäste längst möglich gewesen bzw. möglich.

Dazu braucht man auf keinen Fall die anderen verbleibenden Monate des Jahres nutzen.

Wir möchten Sie bitten, das in Ihrer Zustimmung und weiteren Planung für die Bebauung und Beräumung unbedingt festzusetzen.

In der Hoffnung, dass Sie unsere Meinung und Bitte in der Beschlussfassung für die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes aufnehmen, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Die Beräumung von Bauschutt und die Ordnung eines privaten Grundstückes kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein. Hierfür gibt es keine rechtlichen Grundlagen. Ein Bebauungsplan regelt baurechtliche Belange, Art und Maß der Bebauung und greift insofern regelnd in die Bebauung sowie die Gestaltung von Gebäuden ein. Bei der durch die Einwender beschriebene Situation werden hingegen ordnungsrechtliche Belange berührt. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit und auch gegenwärtig Bemühungen unternommen, eine Lösung für das beschriebene Problem herbeizuführen. So wurden verschiedene Gespräche mit dem Eigentümer geführt.

Die Gemeinde nimmt diese Stellungnahme zum Anlass, die Gespräche mit dem Eigentümer zu intensivieren und nach einer dauerhaften Lösung zu suchen.