



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.01.2012

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der Planänderung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	2
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	5
5. Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	5
6. Artenschutz	5
7. Sonstiges	6

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 23.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 12 war die städtebauliche Neuordnung der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk und in Verbindung damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dessen Fläche. Der Gutshof wurde bis zur Wende als Technikstützpunkt genutzt. Seit der Auflösung der LPG lag die Fläche, mit Ausnahme des bewohnten Gutshauses, brach und stellte einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Bebauungsplan wurde beabsichtigt, bis auf das Gutshaus, alle baulichen Anlagen zu entfernen und das Gelände zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Unter Beachtung der Prämissen des Fachgutachtens zum FFH- und EU-Vogelschutzgebiet wurde die Errichtung von etwa 19 Wohngebäuden angestrebt.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 im vereinfachten Verfahren wird das Planungsziel verfolgt auf dem Flurstück 2 (teilw.) die ausgewiesenen Baugrenzen zu erweitern und eine entsprechende Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl vorzunehmen. Des Weiteren werden die Baugrenzen auf dem Flurstück 3 (teilw.) reduziert.

Anlass hierfür ist das Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben des Gutshauseigentümers. Die geplante bauliche Erweiterung des Gutshauses bezieht sich auf den Anbau von zwei Loggien, zum Einen in westliche und zum Anderen in östliche Richtung. Des Weiteren wurden zwei Anbauten, im vorderen und hinteren Bereich, im Sanierungs- und Erweiterungskonzept berücksichtigt und werden daher in die Baugrenzen mit einbezogen. Das grundsätzliche Sanierungskonzept 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 1. Änderung des B-Plan Nr. 12 umfasst einen etwa 3980 m² großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Ortslage Vorwerk auf der Insel Poel. Es handelt sich um die Flurstücke 2 (teilw.) und 3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk.

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 1. Änderung wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, die Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner mit Stand vom 04.07.2006 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" verwendet.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Vorwerk geschaffen. Die vorgesehenen Abriss- und Beräumungsarbeiten wurden seit Satzungsbeschluss weitestgehend durchgeführt. Aktuell erfolgt die Sanierung des Gutshauses. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sollen die weitere Erschließung und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplanes erfolgen.

Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Vorwerk befindet sich im Nordosten der Insel Poel. Die Bebauung orientiert sich im Wesentlichen entlang der Kreisstraße, der Bebauungsschwerpunkt liegt an der Straßenostseite. Unmittelbar hinter der bebauten Ortslage zweigt die Gemeindestraße nach Norden in Richtung Gollwitz ab. Östlich dieser Kreuzungssituation befindet sich die Fläche des ehemaligen Gutshofes.



Gutshaus in Vorwerk

Auf dieser Fläche sind derzeit noch das alte Gutshaus sowie wenige dazugehörige Nebenanlagen vorzufinden. Das bisher bewohnte Gutshaus soll nun saniert werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich wird mit der Änderung des Bebauungsplanes die im Zuge der Sanierung des Gutshauses Vorwerk vorgesehene Erweiterung ermöglicht.

Der Geltungsbereich umfasst Wohnbauflächen, für die im Bebauungsplan Nr. 12 Baugrenzen ausgewiesen wurden. Im Gutshaus befinden sich aktuell sechs Wohneinheiten von denen vier bewohnt sind. Die Bewohner verbleiben während der vorgesehenen Sanierungsarbeiten in ihren Wohnungen. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten wird im Rahmen des Vorhabens nicht verändert. Im Zuge der Sanierungsarbeiten erfolgt eine Sicherung der Bausubstanz in Form von Trockenlegung und Sanierung von Türen und Fassade. Die Treppen und Zugänge zu den Wohnungen sollen in Stand gesetzt und aufgewertet werden.

Zur weiteren Aufwertung und Attraktivitätssteigerung sollen im Erdgeschoss Loggien an das Gebäude angebaut werden, wobei diese im Obergeschoss in Form von Balkonen überbaut und genutzt werden sollen. Die Flächen für den Bau der Loggien liegen derzeit außerhalb der Baugrenzen.

Da das grundsätzliche Sanierungskonzept mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar ist, erfolgt nun eine Erweiterung und Anpassung der Baugrenzen entsprechend des Vorhabens. Die vorhandenen Anbauten werden in die Baugrenzen mit einbezogen und bzgl. der Loggien werden die Baugrenzen in westliche und östliche Richtung um jeweils 5 m erweitert. Ebenfalls erfolgt eine dementsprechende Anpassung der zulässigen maximalen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3. Des Weiteren werden die westlich des Gutshauses ausgewiesenen Baugrenzen auf dem Flurstück 3 (teilw.) reduziert, um einer zu hohen Verdichtung in dieser ländlichen Lage entgegenzuwirken.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 1. 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 ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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. 12 gelten unverändert weiter fort. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden hauptsächlich im Zuge der Erschließung des B-Plangebietes umgesetzt, die bis dato noch nicht erfolgt ist. Bisher ist lediglich die festgelegte Entsiegelung von Flächen vorgenommen worden.

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 10 m².

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die westlich des Gutshauses ausgewiesene Baugrenze zurückgenommen, so dass hier ein Baufeld weniger für eine Bebauung und die damit verbundene Versiegelung zur Verfügung steht. Im Bereich des Gutshauses ergeben sich durch den Bau der Loggien nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in den anstehenden Boden.

Wie auf dem eingefügten Foto deutlich wird, ist die Fläche zu Teilen bereits durch einen Kellerzugang versiegelt. Der andere Teil ist durch intensive Nutzung geprägt, wodurch der Boden stark beansprucht und verdichtet ist.

Von der Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen wird daher abgesehen.



Sicht auf die westliche Gebäudeseite des Gutshauses

Da sich, wie in Kapitel 2.2 beschrieben, die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht, erhöht sich auch die Anzahl der Personen bzw. der Nutzungsdruck nicht. 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.

Die Bebauung und dauerhafte Nutzung im Geltungsbereich ist bereits vorhanden, es erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung und Sanierung.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz wurden bereits im Rahmen des Ursprungsplanes im Zuge der Erarbeitung eines Artenschutzberichtes geprüft. Zusammenfassend wird in diesem folgendes festgestellt:

„Das Vorhaben ist nicht dazu geeignet, negative Auswirkungen auf die Brutvogelgemeinschaften auszuüben. Bei allen festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um Arten der Siedlungsräume ohne große Empfindlichkeit in Hinblick auf Störungen durch menschliche Aktivitäten im weiteren Sinne. Diese Arten sind auch wenig empfindlich gegenüber einer Nutzungsintensivierung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Neben den Gebäuden, die Bruthabitat für die überwiegende Anzahl an Arten und Brutpaaren der gebäudebewohnenden Vogelarten (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Bachstelze, Hausrotschwanz) beherbergen, besitzen die Ruderalfluren und Gebüsche eine relativ hohe Bedeutung als Bruthabitat für Halbhöhlen- und Gebüschbrüter wie Amsel, Bachstelze, Stieglitz, Grünfink und Zaunkönig. Weiterhin besitzt das temporäre Gewässer eine gewisse Bedeutung für die untersuchten Artengruppen. Unter Berücksichtigung der Ersatzmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population der Arten nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des §42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Tierarten voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.“

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 Satzung 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

Die Bürgermeisterin