

BEGRÜNDUNG

zur

Bebauungsplansatzung Nr. 24

der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

für die

„2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“

(vormals Bebauungsplan Nr. 8 „Am Jägersberg“
der Gemeinde Ostseeheilbad Ahlbeck)

SATZUNGSFASSUNG VON 08-2007

1. Geltungsbereich der Planänderung

• Lage im Raum

Gemeinde	Ostseebad Heringsdorf
Gemarkung	Ahlbeck
Flur	4
Flurstücke	84/1 teilw., 84/2 und 85/1 teilw.

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Ortsteils Ahlbeck. Es wird im Norden durch Waldflächen, im Osten durch die Bundesstraße 111 und die Bahnstrecke Heringsdorf- Ahlbeck, im Süden durch Grünland und im Westen durch Trocken- und Magerrasen und Wald begrenzt. Von Nordosten nach Südwesten wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Heringsdorf - Wolgast räumlich getrennt.

Gegenstand der Bebauungsplansatzung Nr. 24 für die „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ sind lediglich die mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Baugebiete 6.1 und 6.2.

• Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Flurstücke sind Privateigentum.

• Größe des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 1.000 m².

2. Gegenstand der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 24.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung und den Beschluss zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung für die Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ gefasst.

Die Planaufstellung dient der Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Jägersberg“ in der Fassung der Bebauungsplansatzung Nr. 13 „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg im Ortsteil Ahlbeck“ an die konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer im nachfolgenden Planänderungsbereich:

Änderungsbereich

Der Planänderungsbereich umfasst folgende Teilflächen der Baugebiete 6.1. und 6.2:

Baugebiet 6.1 (teilweise)

zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 – Flurstücke 84/1 teilw. und 85/1 teilw. und

Baugebiet 6.2 (teilweise)

zwischen Planstraße 4 und Planstraße 5 - Flurstücke 84/2 und 85/1 teilw.

Baugebiet 6.1 (teilweise)

Der Eigentümer des Flurstückes 84/1 hat den Antrag gestellt, ein zusätzliches Baufeld in zweiter Reihe von der Straße am Jägersberg einzuordnen.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses.

Die Erschließung ist über das Flurstück 85/1 gesichert, welches bereits in der Ursprungssatzung als Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 7) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger vorgesehen wurde.

Der Eigentümer des Flurstückes 84/2 hat beantragt, für das unmittelbar am Gothenweg ausgewiesene Baufeld die Baugrenzenausweisung in westlicher Richtung um 2 m zu erweitern, um unter Einhaltung der Abstandsflächen zum östlich benachbarten Flurstück 83/2 ein Wohnhaus errichten zu können:

Vor Satzungsbeschluss wurde der Nachweis geführt, dass bei Unterschreitung der Abstandsflächen zu den Flurstücken 85/1 bzw. 83/1 die erforderlichen Voraussetzungen aufgrund übereinstimmender Eigentumsverhältnisse oder durch Baulasteintragung gegeben sind.

Auswirkungen auf die Änderung von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8:

- Planzeichnung (Teil A)
 - Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes mit den Abmaßen 12 m x 15 m auf dem Flurstück 84/1
 - Erweiterung der Baugrenze für das unmittelbar am Gothenweg auf dem Flurstück 84/2 ausgewiesene Baufeld in westlicher Richtung um 2 m
- Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 werden beibehalten.

Änderungen in der Satzungsfassung gegenüber dem Entwurf:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes war ein weiterer Änderungsbereich ausgewiesen, der das Baugebiet 3 mit den Flurstücken 33 teilw., 56/1 teilw., 59/1 teilw., 59/3 teilw., 60 teilw. und 61 teilw. umfasste.

Die Erschließung des rückwärtigen Baufeldes ist über das Flurstück 60 festgelegt und soll über einen Privatweg erfolgen, der als Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (G/F/L 3) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger vorgesehen wurde.

Im Rahmen der Bauantragstellung für die Flurstücke 56/1 und 59/3 des rückwärtigen Baufeldes lehnte der Eigentümer des Flurstückes 60 jedoch die in der Ursprungssatzung getroffene Festlegung des G/F/L 3 über sein Grundstück ab.

Um für die Bauwilligen der Flurstücke 56/1 und 59/3 die Erschließung sicherzustellen, war daher als Änderung angedacht, die örtliche Einordnung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Westseite auf die Ostseite des Baugebietes auf Flurstück 59/1 zu verlagern. Die Bauwilligen planten hierzu den Ankauf der erforderlichen Teilflächen des Flurstückes 59/1 vom Eigentümer. (Bund)

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben lehnte mit Stellungnahme vom 15.08.2007 die Planänderung ab und auch die im Vorfeld der Beschlussfassung zur Abwägung geführten Gespräche konnten die Einwendungen nicht ausräumen.

Der Zeitraum für die einvernehmliche Klärung der Zuwegungsproblematik mit den betroffenen Anliegern kann derzeit noch nicht benannt werden.

Daher wurde der Änderungsbereich (Baugebiet 3 mit den Flurstücken 33 teilw., 56/1 teilw., 59/1 teilw., 59/3 teilw., 60 teilw. und 61 teilw.) aus der Planung genommen und die Bebauungsplansatzung Nr. 24 ausschließlich mit der Änderung für die Teilflächen der Baugebiete 6.1 und 6.2 beschlossen.

Somit erhalten zumindest die in diesem Änderungsbereich gelegenen Flurstücke kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angezeigten Bauvorhaben.

3. Bilanzierung der Wohnbaukapazitäten

Für das Baugebiet 6 waren bisher zusätzlich ca. 10 Wohneinheiten vorgesehen.

Durch die zusätzliche Baufeldausweisung im Baugebiet 6.1 würde sich die Anzahl von künftig entstehenden Wohneinheiten um eine Einheit erhöhen.

Aufgrund des für das Plangebiet insgesamt prognostizierten Zuwachses von 22 Wohneinheiten, stellt dies eine geringfügige Erhöhung dar.

Die geänderte Bilanzierung wird bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4. Eingriff in Natur und Landschaft

Eine Änderung der Bilanzierung des Eingriffs wird nicht erforderlich, da die im Ursprungsplan für die Baugebiete festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten wird.

5. Immissionsbelange

Die zum Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 24 gehörenden Teilflächen befinden sich entsprechend der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 durchgeführten Schallimmissionsprognose in Bereichen, in denen die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

6. Aufstellungsverfahren

Die Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ wurde gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Planänderungen die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans nicht berühren.

Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wurde im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) war nicht anzuwenden.

Die Bebauungsplansatzung Nr. 24 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Am Jägersberg in Ahlbeck“ bedarf keiner Genehmigung, da diese aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf entwickelt wurde.

7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

- Landkreis Ostvorpommern
Kataster- und Vermessungsamt 18.07.2007

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des Kataster- und Vermessungsamtes besteht. Diese aus einem Zentrumspunkt und i.d.R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem Kataster- und Vermessungsamt mitteilen.

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.“

Ostseebad Heringsdorf im August 2007

Der Bürgermeister

