



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
"Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof"

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 13.09.2010

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Bisherige Planungen	2
1.2 Anlass und Ziel der 2. Änderung	2
1.3 Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	3
2. Festsetzungen der 2. Änderung	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	5
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	5
5. Eingriffe in Natur und Landschaft	5
6. Sonstiges	6

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 11

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Ursprungsplan) wurde mit dem Ziel aufgestellt, die Wiedernutzung des ehemaligen Landwirtschaftsstandortes, die Schließung von Baulücken und die Abrundung der Ortslage vorzubereiten. Wichtigste städtebauliche Ziele waren hierbei zum einen die städtebauliche Integration der bestehenden Wohnfunktionen und zum anderen die Stärkung der Funktion als Ferienort. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes konnten einige Vorhaben bereits realisiert werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes N. 11 wurde 2004 beschlossen. Im Rahmen der Änderung wurden die vorhandene Verkehrsführung und die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes 1 geprüft und entsprechend an die örtlichen Verhältnisse angepasst. In der Folge wurde das ausgewiesene Sondergebiet 1 geringfügig größer.

1.2 Anlass und Ziel der 2. Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da entgegen der bisherigen Planungen das alte Gutshaus von Kaltenhof erhalten bleiben und wieder nutzbar gemacht werden soll. Künftig soll hier eine Ferienwohnanlage betrieben werden. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes gesichert wird.

Mit den geänderten Nutzungs- und Planungszielen bzgl. des Gutshauses wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich. Bisher ist die Anzahl der zulässigen Ferienwohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches auf max. 2 je Gebäude begrenzt. Diese Festsetzung soll mit der 2. Änderung aufgehoben werden. Zur Sicherung der Beschränkung auf künftig max. 18 Wohneinheiten wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer schließen. Im Rahmen der Änderung wird des Weiteren das Baufeld reduziert, wodurch mehr Freiflächen entstehen und eine geringere Verdichtung erzielt wird. Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze und Zufahrten ausgewiesen.

Zu diesen Zwecken wird das SO 3 innerhalb des Geltungsbereiches in SO 5 umbenannt. Sonstige Änderungen erfolgen nicht.

Da die Grundzüge der Ursprungsplanung, ebenso wie die Verkehrskonzeption durch diese eher kleinteilige Änderung nicht berührt werden und der Charakter der Ortslage mit der Wiedernutzbarmachung des Gutshauses erhalten bleibt ist, ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 11 umfasst einen insgesamt etwa 0,6 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 in der Ortslage Kaltenhof. Es handelt sich um das Flurstück 228 der Flur 2, Gemarkung Kaltenhof.

1.4 Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der aktuellen Fassung am Standort der Planung ein Sondergebiet mit der Bezeichnung "Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet" ausweist. Die hier vorgelegte Planung kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

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 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof" in der Fassung der 1. Änderung verwendet.

2. Festsetzungen der 2. Änderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde das Ziel verfolgt, den ehemaligen Landwirtschaftsstandort wiederzubeleben, Baulücken zu schließen und die Ortslage abzurunden. Dieses Ziel konnte seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits zu großen Teilen umgesetzt werden. So sind auf den neu ausgewiesenen Bauflächen in den letzten Jahren Wohn- und vor allem diverse Ferienhäuser entstanden.

Derzeitiger Bestand im Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das alte Gutshaus von Kaltenhof, das derzeit leer steht. Der Eigentümer des Gutshauses möchte dieses jedoch entgegen

der bisherigen Planungen erhalten und wieder nutzbar machen. Zu diesem Zwecke soll es saniert und umgebaut werden. Momentan ist das Gutshaus eingerüstet. Das Dach und die Dachfenster wurden bereits großflächig erneuert. Im hinteren Bereich wurde das Gutshaus um einen Anbau und einen Pavillion erweitert



Das derzeit eingerüstete Gutshaus von Kaltenhof



Anbauten im hinteren Bereich des Gutshauses

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung kommt es innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 11 in der Fassung der 1. Änderung zu inhaltlichen Veränderungen, vor allem bezüglich der Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Die Änderung wird erforderlich, da im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan das Gutshaus erhalten und als Ferienwohnanlage betrieben werden soll.

Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird das Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" in das SO 5 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" umbenannt, da hier künftig teilweise andere Festsetzungen gelten als im restlichen SO 3.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Anzahl der zulässigen Ferienwohneinheiten von derzeit 2 je Gebäude aufgehoben. Künftig sollen max. 18 Wohneinheiten zulässig sein. Dies bedeutet nicht, dass nun mehr Wohneinheiten als vor der Änderung im Geltungsbereich zulässig sind. Denn bei einem Abriss des Gutshauses und seiner Nebenanlagen bestünde die Möglichkeit innerhalb der Baugrenzen 9 Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten zu errichten, woraus sich im Endeffekt die gleiche Anzahl an Wohneinheiten ergeben würde. Zur Sicherung der Beschränkung auf max. 18 Wohneinheiten wird die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Eigentümer schließen.

Des Weiteren beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eine Reduzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des neu festgesetzten SO 5. In dem SO 5 ist die Errichtung von Ferienwohnungen einschließlich der Anlagen, die für den Betrieb der Ferienwohnungen erforderlich sind, allgemein zulässig. Zu diesen zulässigen Anlagen zählen insbesondere Aufenthaltsräume, Frühstücksräume und private Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste der Ferienwohnungsanlage. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften ist ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ist unzulässig.

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis 55 m zulässig sind.

Innerhalb der neu ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten, können Stellplätze und Zufahrten in wassergebundener Bauweise oder als Fugenpflaster hergestellt werden. Sonstige Änderungen erfolgen nicht.

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. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof" 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. 11 werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

Die Löschwasserversorgung für die Ortslage Kaltenhof ist ganzjährig gewährleistet. Dem Ursprungsplan entsprechend, ist die erforderliche Löschwassermenge im Bereich der Ortslage vorhanden. So befindet sich rund 70 m östlich des Plangebietes der örtliche Löschwasserteich. Hier existiert eine ordnungsgemäße Löschwasserentnahmestelle, die nachrichtlich in die Planzeichnung des Ursprungsplans übernommen wurde. Die Zufahrt zur Entnahmestelle ist gesichert.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das überplante Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Planungskosten werden vollständig vom Eigentümer getragen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter. Durch die Ursprungsplanung wurde sichergestellt, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe vollständig ausgeglichen werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die GRZ wird beibehalten, womit insgesamt nicht mehr Fläche als zuvor versiegelt werden darf. Auch durch die Ausweisung der Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. in diesem Fall Teilversiegelungen, die in der Ursprungfassung nicht möglich gewesen wären. Bei einem Abriss des Gutshauses wäre, wie bereits erläutert der Bau von 9 Einzelhäusern möglich gewesen. Alle Häuser hätten Zufahrten und Stellplätze benötigt. Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ für die Anlage um 50%

überschritten werden. Mit der 2. Änderung werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten nun lediglich konzentrierter ausgewiesen und die Lage genau definiert. Das Maß der baulichen Nutzung insgesamt ändert sich im Hinblick auf die zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen nicht.

Da sich, wie in Kapitel 2.2 beschrieben, die Anzahl der max. möglichen Wohneinheiten nicht erhöht, erhöht sich auch die Anzahl der Touristen bzw. Personen nicht, die negativ auf Natur und Landschaft (Salzwiesen usw.) einwirken könnten. Negative Auswirkungen auf benachbarte FFH-Lebensräume werden so nicht vorbereitet. Von der Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen wird daher abgesehen.

6. 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 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 14.09.2010


Die Bürgermeisterin