



Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Satzungsbeschluss

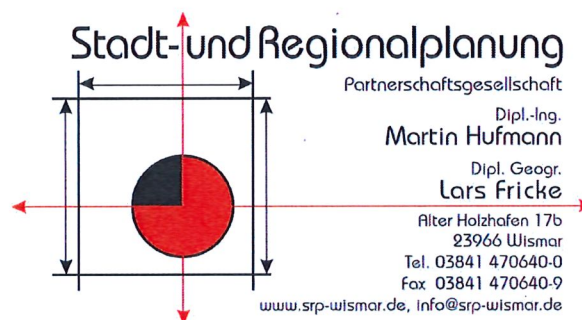
Bearbeitungsstand 12.05.2017

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	5
4. Inhalte der Änderung	7
5. Umweltbelange	8

Quelle Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2016

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele

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.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde das Planungsziel verfolgt auf dem Flurstück 2 (teilw.) die ausgewiesenen Baugrenzen zu erweitern und eine entsprechende Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl vorzunehmen. Des Weiteren wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 3 (teilw.) reduziert. Durch diese Änderung erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen im Gutshausbereich, um eine zweckmäßige Sanierung zu gewährleisten.

Im Rahmen der 2. Änderung werden nunmehr für einen Teilbereich der 1. Änderung Anpassungen für Maßnahmen vorgenommen, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abzusehen waren. In erster Linie betrifft dies das nördlich vom Gutshaus gelegene Nebengebäude, dass nun einer Nutzung zugeführt werden soll. Weiterhin ist für die Errichtung einer unselbstständigen Terrassenanlage und eines Anbaus an der östlichen Fassade des Gutshauses eine Erweiterung des Baufensters notwendig.

Darüber hinaus erfolgen Erweiterungen des Baufensters im Bereich der Südfassade des Gutshauses, um eine Überdachung des Kellereinganges zu realisieren, sowie weitere geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen, um eine zweckmäßigere Baugestaltung zu ermöglichen. Dies betrifft u.a. die Schaffung größerer Dachüberstände.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Fachliche Beurteilungsgrundlage ist die Planungsabsicht des Ursprungsplanes. Im Verhältnis zu dieser Ursprungsplanung ist die hier vorgelegte 2. Änderung deutlich untergeordnet. Untergeordnet sowohl flächenmäßig als auch, und das ist hier maßgeblich, inhaltlich. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) und die Einbeziehung der Fläche eines kleinen ehemaligen Nebengebäudes in das Allgemeine Wohngebiet. Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 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. Bei der Entscheidung, den Plan nach den Maßgaben des § 13 BauGB zu erstellen, wurde die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 sowie das Verhältnis von Änderungsplanung zu Ursprungsplanung zugrunde gelegt. Nach Auffassung der Gemeinde liegt hier eine Änderung der Grundzüge der Planung nicht vor. Die ursprüngliche Planungsabsicht wird durch die geringfügige Änderung nicht tangiert. Gleiches gilt für die Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes in die Baufläche und die Festsetzung einer eng bemessenen Baugrenze für das Gebäude. Die ursprünglich vorgesehene Begrünung am Ortsrand hat insgesamt, mit verschiedenen Grünfestsetzungen, eine Gesamtlänge von rd. 150 m. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf einer Länge von 20 m die ursprünglich vorgesehene Breite der Heckenpflanzung von

10 m auf 3 m reduziert. Auch hier werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es findet lediglich auf einem untergeordneten Teilstück eine Reduzierung der Ortsrandbegrünung, ohne diese zu unterbrechen, statt. Das ursprüngliche Planungsziel der Angrenzung des Siedlungsraumes zur freien Landschaft wird damit nicht fallengelassen und bleibt auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bestehen.

Aus der Zielsetzung der Gemeinde, in dem betrachteten Bereich den städtebaulichen Missstand zusammen mit dem Eigentümer zu beseitigen und auch den vorhandenen Gebäudebestand entsprechend diesen Zielen zu entwickeln, folgt auch die Erforderlichkeit der Planung. Die 2. Änderung, wie auch schon die 1. Änderung, erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an neue Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie wie der langfristigen Attraktivierung und Weiterentwicklung und damit des Erhalts des Standortes des ehemaligen Gutes. Diese Ziele werden auch Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes sowie der daraus folgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 12 wird mit der 2. Änderung lediglich weiterentwickelt

Die Gemeindevertretung hat am 30.01.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2017 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.03.2017 bis zum 10.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Während des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Einwohner haben keine Stellungnahme abgegeben. Die Planunterlage wurde lediglich um einen artenschutzrechtlichen Hinweis sowie um einen Hinweis zu den Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. In der Begründung wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

2. Gebietsabgrenzung

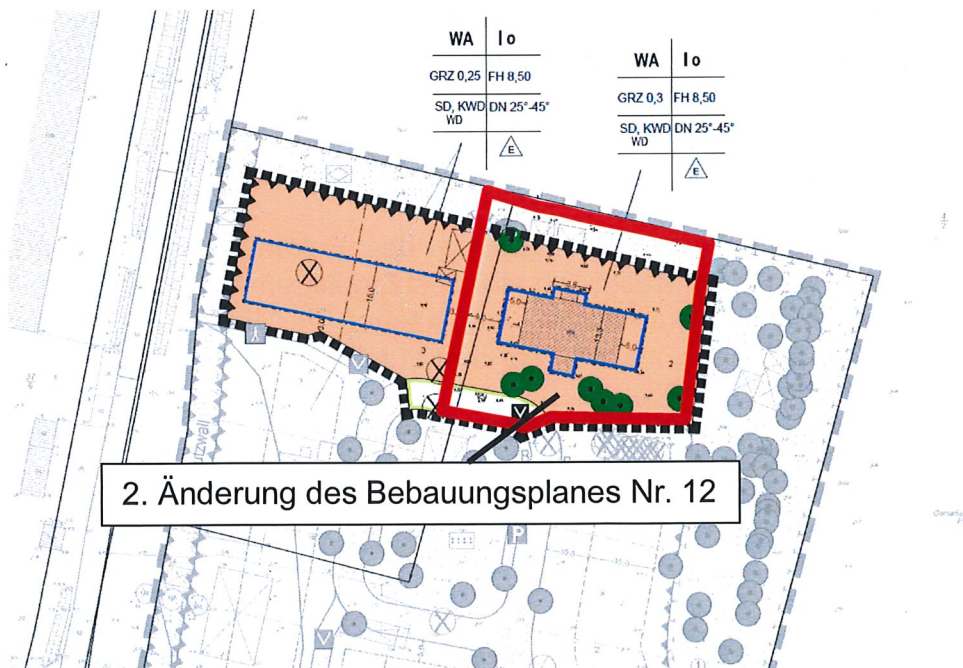
Das Plangebiet liegt nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 und umfasst einen östlichen Teilbereich der 1. Änderung des Planes. Betroffen ist die Fläche des Gutshauses. Das Plangebiet folgt dabei im Wesentlichen der ursprünglich für das Gutshaus vorgenommenen Wohngebietsfestsetzung (WA). Im Süden wurde ein Teilbereich der ursprünglich festgesetzten Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 einbezogen.

Lage des Plangebietes:



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2016)

3. Planungsrecht, Plangrundlagen



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bezieht sich auf einen Teilbereich der 1. Änderung des Planes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Poel ist der Bereich als Ferienhausgebiet dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte für das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 eine Umwidmung des ursprünglich dargestellten Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Da der Bebauungsplan Nr. 12, entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung, noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt, strebt die Gemeinde eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 an. Dabei sollen die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Die Entwicklungsziele der Gemeinde zielen weiterhin insbesondere darauf ab, zusammen mit dem Eigentümer der Fläche, den vorhandenen städtebaulichen Missstand im Bereich der ehemaligen Gutsanlage zu beseitigen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes war somit ein Vorgriff auf die nunmehr verfolgte Entwicklungsstrategie der Gemeinde für diesen räumlichen Bereich. Zu diesem Zwecke wird seit geraumer Zeit an städtebaulichen Konzepten gearbeitet. Ziel ist dabei die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 unter den Maßgaben des schon geänderten Flächennutzungsplanes. Zu beachten ist dabei, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 bis dahin Rechtskraft besitzt. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 gilt der überwiegende Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 weiterhin fort.

Der Bebauungsplan Nr. 12 in der Fassung der nun 2. Änderung wurde seinerzeit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Die völlig insolierte Festsetzung eines Ferienhausgebietes im Geltungsbereich der Planänderung wäre aus Sicht der Gemeinde nicht sachgemäß, zumal die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes noch nicht zum Abschluss gebracht wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist daher, wie auch der Ursprungsplan, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

4. Inhalte der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Wesentlichen die Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) sowie die Einbeziehung eines Nebengebäudes, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Erweiterung des schon bestehenden Baufeldes im unmittelbaren Gutshausbereich wird im Rahmen der 2. Änderung nach der Art der baulichen Anlagen differenziert.

Im Teilbereich 1 beziehen sich die Baugrenzen auf den Hauptbaukörper. Gegenüber der 1. Änderung des Planes wird das Baufenster im Wesentlichen in Richtung Osten erweitert, um einen Anbau realisieren zu können. Weitere Verschiebungen der Baugrenzen erfolgen, um eine zweckmäßigere Baugestaltung zu ermöglichen. Dies betrifft u.a. die Schaffung größerer Dachüberstände, die Erweiterung von Wintergärten sowie eine Erweiterung des Hauseingangsbereichs.

Der Teilbereich 2 umgrenzt eine überbaubare Fläche die ausschließlich für die Erweiterung des Hauptbaukörpers durch eine Terrassenanlage genutzt werden darf.

Der Teilbereich 3 gilt für den Anbau einer Überdachung des Kellereingangs.

Eine weitere Änderung bezieht sich auf den Bereich nördlich des Gutshauses. Hier befindet sich ein Nebengebäude, das ursprünglich zum Abriss vorgesehen war. Entsprechend wurde das Gebäude im Bebauungsplan Nr. 12 als zukünftig entfallend gekennzeichnet und überwiegend durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandbepflanzung", die sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt, überplant.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude als Bestandsgebäude saniert und soll einer Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Daher wird das Gebäude im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einbezogen und erhält für den Baukörper ein gesondertes Baufeld zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen wird die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12, der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

5. Umweltbelange

Die Grundzüge der Planung werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht wesentlich verändert, so dass das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewendet wird. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Baumbestand

Die innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Bäume befinden sich auch mit der Erweiterung der baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen. Beeinträchtigungen der Bestandsbäume sind mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht zu erwarten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Versiegelung

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Erweiterung der baulichen Anlagen vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 erhöht. Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Änderungsbereiches hat eine Größe von 2.115 m². Daraus ergibt sich eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 106 m²:

Die hier betrachteten zusätzlichen Versiegelungen beziehen sich ausschließlich auf Erweiterungen von Bestandsgebäuden. Diese Erweiterungsflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für unversiegelte Bereiche einer Baufläche wird im Allgemeinen eine Ausprägung von mindestens Zierrasen mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 angenommen, welcher für die nachfolgende Eingriffsberechnung zugrunde gelegt wird.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m ²)	Kompensations- faktor (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohn- gebiet					
zusätzliche Versiege- lung	106	0,5	0,5	0,75	79
Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF					79

Tabelle 1: Darstellung der zusätzlichen Versiegelung im Rahmen der 2. Änderung

Biotop- und Funktionsverlust

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gutshauses Flächen überplant, die im Ursprungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Diese Tatsache ändert sich nicht.

Gegenüber dem Ursprungsplan werden jedoch auch zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich als Kompensation angerechnet wurden.

Es handelt sich dabei zum einem um ein Nebengebäude, dass nun nicht mehr abgerissen werden soll, sondern einer neuen Nutzung zugeführt wird. Zum anderen werden Teile einer Siedlungshecke als Allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen.

Die Kompensationswertzahlen wurden für die Entsiegelung und den Biotoptyp der Siedlungshecke aus dem Ursprungsplan übernommen und werden mit der hier vorliegenden 2. Änderung als Kompensationsverlust berechnet.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m²)	Kompensations- faktor (K)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad	KFÄ
Gebäude					
Entsiegelung	80	0,5		0,75	30
Grünflächen					
Siedlungshecke	136	1,5		0,75	153
Gesamteingriff - Kompensationsverlust gegenüber B-Plan Nr. 12 = A x M x KF					183

Tabelle 2: Kompensationsverlust gegenüber dem Ursprungsplan

Kompensationsbedarf

Es ergibt sich aus der zusätzlichen Versiegelung und dem Verlust von Kompensationsmaßnahmen gegenüber dem Ursprungsplan ein Kompensationsbedarf von 262 m² KFÄ.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächen- äquivalent
Baumpflanzungen	225	2	2	0,6	270
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m² KFÄ					270

Als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind 9 standortgerechte, heimische Laubgehölze der gleichen Art mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind entlang des Fußweges und des Grabens auf den gemeindeeigenen Flurstücken 286/5 und 287/1 der Flur 2, Gemarkung Kirchdorf anzuordnen. Die Gehölzpflanzungen sind einer dreijährigen Entwicklungspflege zu unterziehen. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme trägt der Eigentümer des Plangebietes in Vorwerk.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass sich durch die geplante Änderung keine Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ergeben. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird für einen Teilabschnitt die Ortsrandbegrünung auf eine Breite von 3 m reduziert. Die Gemeinde sieht darin keine wesentliche Änderung der in der FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Ursprungsplanung empfohlenen Maßnahmen. Der Verlust der Heckenpflanzung, die im Ursprungsplan als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt wurde sowie die nun nicht mehr erfolgte Entsiegelung des Nebengebäudes bilden die Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Eine Abgrenzung zu den nördlichen Ackerflächen ist auch bei einer geringen Breite der Gehölzfläche aus Sicht der Gemeinde weiterhin gegeben.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes überplant. Im Wesentlichen geht es um das nördlich des Gutshauses gelegene Nebengebäude, das nun einer Nutzung zugeführt werden soll. Ebenso ist der Bau einer Terrasse an der östlichen Fassade des Gutshauses Gegenstand der 2. Änderung sowie weitere kleinere Anpassungen von Baugrenzen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes vorbereitet.

Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde eine FFH- Verträglichkeitsuntersuchung für das angrenzende Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchung ist die Auswirkung der betriebsbedingten Auswirkung durch Feriengäste. Dabei wurden insbesondere die Auswirkungen auf die nahegelegenen Salzwiesen betrachtet. Für die Dauerbewohner wird von wesentlich geringen Beeinträchtigungen bzw. Störwirkungen ausgegangen. Abschließend wird in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird u.a. eine dichte Abpflanzung an den Gebietsrändern zum Acker empfohlen. Der Änderungsinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist zu geringfügig, um das SPA-Prüfergebnis zum Ursprungsplan zu beeinträchtigen.

Aufgrund der bereits mit dem Ursprungsplan erfolgten FFH- Verträglichkeitsuntersuchung und der erläuterten geringfügigen Änderung im Zusammenhang mit der 2. Änderung wurde auf eine weitere ausführliche Darstellung der Belange der Natura 2000- Gebiete verzichtet.

Zusammenfassung zum SPA-Schutz:

Baubedingte Störungen

Visuelle Störwirkungen, Lärmemissionen sowie Erschütterungen während der Bauphase sind als temporär und keinesfalls erheblich einzustufen. Es wird ein Hinweis auf den § 39 BNatSchG aufgenommen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bau-

herren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Bau-
maßnahmen vorzulegen.

Anlagebedingte Störungen

Es erfolgen keine direkten Eingriffe bzw. Flächeninanspruchnahme innerhalb des
Schutzgebietes.

Im Bestand war hier bereits seit vielen Jahren ein Gebäude vorhanden. Es ergibt
sich somit keine neue Störfunktion durch einen Neubau.

Betriebsbedingte Störungen

Die akustischen und optischen Störungen werden als sehr gering eingeschätzt. Es
verbleibt angrenzend zum SPA-Gebiet eine Hecke von mindestens 3 m Breite. Es
sind keine Aufenthaltsbereiche zwischen der Schutzpflanzung und dem Gebäude
vorhanden. Ebenso besitzt das Gebäude nur über wenige Fenster auf der Rückseite.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 28.03.2024

.....
Die Bürgermeisterin

