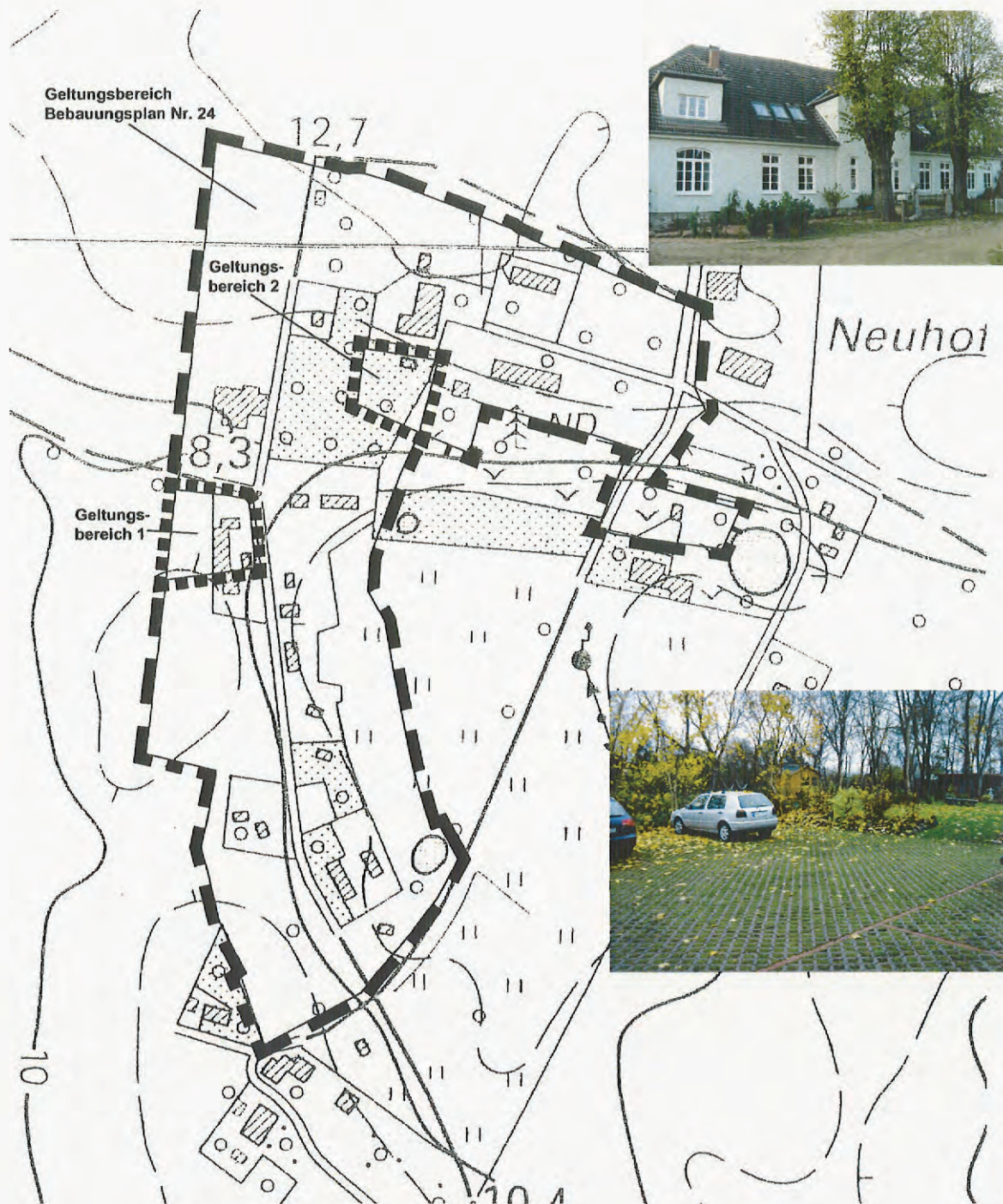




GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 14.06.2010

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF"

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	2
2. Festsetzungen der 1. Änderung	3
2.1 Ausgangssituation	3
2.2 Städtebauliches Konzept	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	4
3. Ver- und Entsorgung	5
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	5
5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	5
5.1 Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	5
5.2 Ausgleich des Eingriffs	6
6. Sonstiges	6

1. Einleitung

1.1 Bisherige Planungen

Bebauungsplan Nr. 24

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 18.08.2008 als Satzung beschlossen.

Gegenstand des Bebauungsplanes war die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil NeuhoF und die Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf. Die Bebauung der Ortslage sollte damit nach heutigem Kenntnisstand abschließend geregelt werden. Durch die geplante Neubebauung sollten die Baulücken entlang der Dorfstraße zum überwiegenden Teil geschlossen und so eine einheitliche Siedlungsstruktur geschaffen werden. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen innerhalb der Ortslage sollten durch die ergänzende Bebauung behutsam ergänzt und die noch erkennbare straßenbegleitende Bebauung wieder stärker herausgebildet werden.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 im vereinfachten Verfahren wird das Planungsziel verfolgt im Geltungsbereich 1 die hintere (westliche) Baugrenze auf den Flurstücken 12, 13 und 14 so zu verschieben, das diese einen Abstand von 3,0 m zum benachbarten Grundstück 11/2 einhält. Darüber hinaus soll die westliche Baugrenze auf dem Flurstück 11/1 um 12,0 m in westliche Richtung bis auf das Flurstück 11/2, Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf, verschoben werden. Anlass hierfür ist das Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben eines Eigentümers in diesem Bereich. Die geplante bauliche Erweiterung (Anbau eines Wintergartens) ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde vereinbar.

Im Geltungsbereich 2 sollen die auf dem Flurstück 34 vorhandenen privaten Stellplätze für das Gutshaus in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Die Flächen sind aktuell als private Grünflächen festgesetzt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Die 1. Änderung des B-Plan Nr. 24 umfasst zwei insgesamt etwa 0,27 ha große Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 in der Ortslage NeuhoF. Es handelt sich zum einen um die Flurstücke 11/1, 11/2, 12, 13 und 14 der Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf (Geltungsbereich 1) und zum anderen um das Flurstück 34 der Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf (Geltungsbereich 2).

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 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhoof" verwendet.

2. Festsetzungen der 1. Änderung

2.1 Ausgangssituation

Bisherige Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde Wohnbauland für den Eigenbedarf in Neuhoof geschaffen. Auf den neu ausgewiesenen Bauflächen entlang der Straße in Richtung Seedorf entstehen derzeit bereits die ersten neuen Wohnhäuser, wodurch erste Baulücken bereits geschlossen werden konnten.

Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Neuhoof hat sich an der Dorfstraße entwickelt. Prägend ist das Gutshofensemble mit dem Gutshaus, einem Wirtschaftsgebäude und der historischen Lindenallee, die auf das Gutshaus zuführt. Innerhalb des weiteren Verlaufes der Dorfstraße sind die alten Siedlungsstrukturen der straßenseitigen Bebauung erkennbar.

Am nördlichen Ortseingang befindet sich ein Gestüt mit den dazugehörigen Gebäuden, Ställen und Weideflächen. Nördlich und östlich angrenzend an die Ortslage befinden sich Weide- und Wiesenflächen, am westlichen Ortsrand grenzen Ackerflächen an die Bebauung bzw. an die Dorfstraße. In der Ortslage Neuhoof ist die Wohnnutzung dominierend.



Gutshaus Neuhoof

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung kommt es innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 zu inhaltlichen Veränderungen bezüglich der Verschiebung von Baugrenzen und der Umwidmung einer als privaten Grünfläche ausgewiesenen Fläche südlich des Gutshauses.

Innerhalb der Ortslage wurden zwei Geltungsbereiche ausgewiesen in denen es zu besagten Änderungen kommt.

Der Geltungsbereich 1, am westlichen Rand von Neuhoof umfasst Wohnbauflächen, für die im Bebauungsplan Nr. 24 Baugrenzen ausgewiesen wurden. Auf einem der Grundstücke wurde zwischenzeitlich eine Baumaßnahme inhaltlich vorbereitet, die zwar vom rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erfasst wird, jedoch mit der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde vereinbar ist. Hier plant ein privater Eigentümer die Erweiterung seines Hauses durch den Bau eines Wintergartens. Nach der derzeitigen Lage der Baugrenzen wäre diese Baumaßnahme nicht möglich, da die Baugrenzen überschritten werden würden. Durch eine Erweiterung der Baugrenze auf dem Flurstück 11/1 in westliche Richtung bis auf das Flurstück 11/2, der Flur 2, Gemarkung Neuhoof-Seedorf, soll das Bauvorhaben ermöglicht werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll die Baugrenze der benachbarten Grundstücke ebenfalls angepasst werden. So soll im Ergebnis auf den Flurstücken 12, 13 und 14 die Baugrenze so verschoben werden, dass diese einheitlich einen Abstand von 3,0 m zum angrenzenden Flurstück 11/2 einhält.

Der Geltungsbereich 2 grenzt südlich an den Gutshof von Neuhoof. Hier wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan das Flurstück 34 als private Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche befinden sich jedoch private Stellplätze für die Nutzer des Gutshauses. Diese Nutzung ist mit dem Bebauungsplan nicht vereinbar. Daher sollen die Stellplätze nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen werden.



Stellplätze hinter dem Gutshaus

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 34 wird durch den Eigentümer des Flurstücks eine ganzjährig belaubte Hecke angepflanzt, die auf einer Mindesthöhe von 1,60 dauerhaft zu erhalten ist. So soll die mögliche Belästigung, die durch die Nutzung der Stellplatzflächen auf das Nachbargrundstück wirken verringert werden.

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. 24 "Wohnbebauung Neuhoof" 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. 24 werden die Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die überplanten Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz. Die Planungskosten werden vollständig von den privaten Eigentümern getragen.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 gelten unverändert weiter. Die im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits vollständig umgesetzt. 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 468 m².

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ergeben sich nur geringfügige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Die GRZ wird nicht erhöht, womit bzgl. der Änderungen im Geltungsbereich 1 keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig sind, da insgesamt nicht mehr Fläche als zuvor versiegelt werden darf. Innerhalb des Geltungsbereiches 2 wurde im Bereich des Flurstückes 34 der Flur 2, Gemarkung Neuhof-Seedorf eine als private Grünfläche ausgewiesene Fläche zur Stellplatzfläche umgenutzt. Hier ist eine Teilversiegelung mit Rasengittersteinen erfolgt.

5.1 Eingriffsbilanzierung und Ausgleich

Bezüglich der erläuterten zusätzlichen Teilversiegelung im Geltungsbereich 2 wird eine verkürzte Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Teilversiegelung von Ziergärten für Bebauung

Die durch Rasengittersteine teilversiegelte Fläche umfasst mit 8 Stellplätzen und der privaten Zufahrt zu diesen eine Fläche von rund 311 m². Die privaten Grünflächen waren vorher als Ziergarten (Biotoptyp 13.8.4) anzusprechen. Diese besitzen einen Biotopwert von 0 – 0,9. Nach dem Grad der ökologischen Funktion besaß der Ziergarten einst einen Kompensationswert von 0,7.

Totalverlust

Aus Tab. 1 geht das aus der Teilversiegelung hervorgehende Kompensationserfordernis hervor. Der Wertstufe des Biotoptyps wird der genannte Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für die Teilversiegelung addiert. Multipliziert man das Kompensationserfordernis mit der betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das auszugleichen ist.

Tab. 1: Darstellung des Totalverlustes

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/ Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8.4 Ziergarten	Teilversiegelung durch Überbauung	311	0	0,7	0,2	0,75	210

Der Totalverlust durch Teilversiegelung beträgt 210 Punkte.

5.2 Ausgleich des Eingriffes

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 210 Punkten (Tab. 1) steht ein Flächenäquivalentsüberschuss von 468 Punkten gegenüber. Dieser Überschuss wurde durch die Ausgleichsmaßnahmen, die bzgl. der Ursprungsplanung bereits vollständig umgesetzt wurden erzielt. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

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 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 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.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 01.07.2010


Die Bürgermeisterin