

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Begründung

Satzungsbeschluss

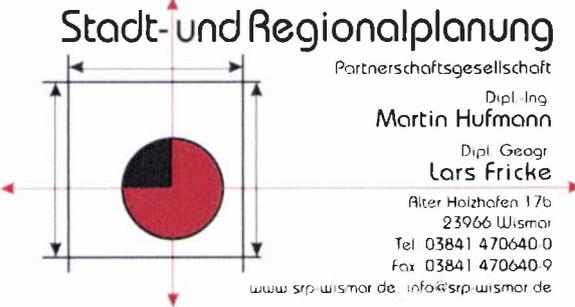
17.12.2018

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	3
2. Gebietsabgrenzung	4
3. Planungsrecht, Plangrundlagen	5
4. Inhalte der Änderung	6
5. Umweltbelange	8

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp.wismar.de info@srp.wismar.de



1. Planungsanlass und Planungsziele

Durch den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern" sollen nicht nur der bisherige unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB geordnet, sondern auch einzelne Arrondierungen vorgenommen werden. Zielsetzung ist, neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf ein verträgliches Maß. Die vorhandenen legalen Ferienwohnungen sollen dabei auch zukünftig Bestandsschutz genießen.

Der Bebauungsplan Nr. 29 erlangte am 01.01.2018 durch die Bekanntmachung im Inselblatt Rechtskraft.

Für eine nördliche Fläche im Bereich der ehemaligen Schule hat sich nach der vollständigen Beräumung der Grundstücke herausgestellt, dass sich die ursprünglich vorgesehene Bebauung nur erschwert realisieren lässt. Im Bebauungsplan wurden ein größeres westliches Baufenster und ein kleineres östliches Baufenster festgesetzt. Um die nunmehr geplante Bebauung mit drei Gebäuden zu ermöglichen, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die Baufenster in drei kleinere Baufelder aufgeteilt. Dadurch ist gewährleistet, dass gemessen an der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung keine zusätzliche Verdichtung in dem Bereich erfolgt.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern" erfolgt gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Mit den Bestimmungen des § 13 BauGB wurde den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, um im vereinfachten Verfahren Bebauungspläne ändern zu können, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, wie schon erläutert, der Fall. Die Planänderungen haben keinen Einfluss auf das ursprünglich verfolgte städtebauliche Konzept, in den Allgemeinen Wohngebieten zeitgemäße Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB führt im Wesentlichen dazu, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entfällt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.08.2018 bis zum 14.09.2018 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben, nach denen der Entwurf geändert wurde.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29, nördlich der Landesstraße 12 und östlich des Weges nach Neuhof. Betroffen ist im Wesentlichen der Bereich der ehemaligen Schule.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (Quelle: Topografische Karte, © GeoBasis - DE/M-V, 2018)

3. Planungsrecht, Plangrundlagen



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 bezieht sich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29.

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Wie schon der Ursprungsplan wird damit auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zu Grunde 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

Wie schon dargestellt, hat sich für eine nördliche Fläche im Bereich der ehemaligen Schule nach der vollständigen Beräumung der Grundstücke herausgestellt, dass sich die ursprünglich vorgesehene Bebauung nur erschwert realisieren lässt. Im Bebauungsplan wurden ein größeres westliches Baufenster und ein kleineres östliches Baufenster festgesetzt. Um die nunmehr geplante Bebauung mit drei Gebäuden zu ermöglichen, werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 drei kleinere Baufelder geschaffen. Dadurch ist gewährleistet, dass gemessen an der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung keine zusätzliche Verdichtung in dem Bereich erfolgt.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 gelten unverändert fort.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
"Ortslage Wangern"



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

5. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfassend behandelt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden diese nicht berührt.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 02.01.2019


.....
Die Bürgermeisterin