

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11

„Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof“

gelegen westlich der Straße „Am Gutshof“, nordwestlich der Seestraße und südlich
des Bernsteinweges, umfassend das Flurstück 228 der Flur 2, Gemarkung Kaltenhof

Begründung

Satzungsbeschluss

15.03.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltenhof“

Inhalt	Seite
Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Inhalt der Planänderung	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Festsetzungen	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	5
3. Ver- und Entsorgung	6
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
5. Umweltbelange.....	6
6. Sonstiges.....	6

Deckblatt: Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung „Wohn- und Ferienbebauung Kaltenhof“. Mit der 3. Änderung wird das Ziel verfolgt, die bauliche Erweiterung des bestehenden Gutshauses Kaltenhof planungsrechtlich vorzubereiten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der geplante Anbau eines Wintergartens die bisherige Baugrenze um 2,4 m überschreitet. Mit der Errichtung des Wintergartens ist es möglich die Qualität des touristischen Angebotes im Gutshaus Kaltenhof zu verbessern. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel unterstützt das Vorhaben, denn im gemeindlichen Rahmenplan von 2017 wird die Steigerung des touristischen Angebotes, insbesondere in der Herbst- und Wintersaison, als Handlungsempfehlung ausgesprochen.

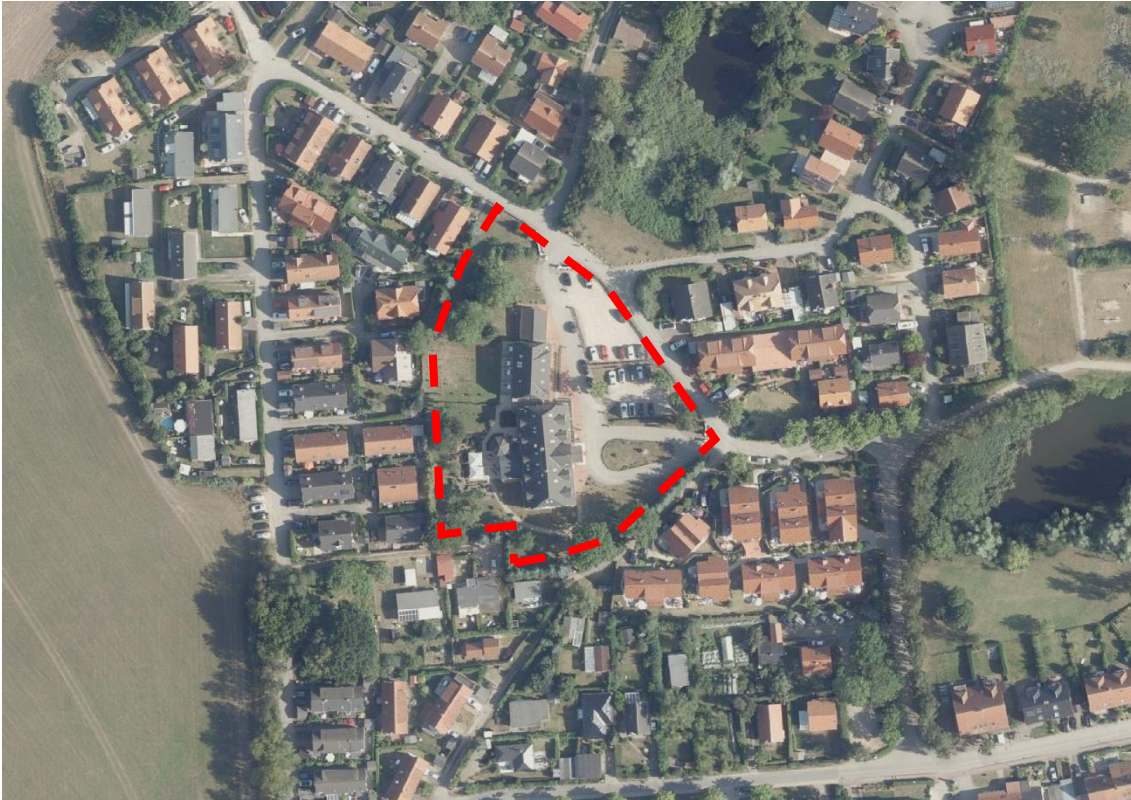
1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Damit verfügt die Insel über eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Wismar. Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohn- und Ferienbebauung Kaltenhof“ befindet sich in der Ortslage Kaltenhof. Die Ortslage Kaltenhof befindet sich ca. 1 km nördlich des Hauptortes Kirchdorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Nordosten:	durch den Bernsteinweg und die Straße „Am Gutshof“,
im Süden:	durch die Seestraße,
im Westen:	durch Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 228 der Flur 2, Gemarkung Kaltenhof. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,67 ha.



Luftbild des Plangebietes in der Ortslage Kaltenhof, © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet“ dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die die Ausweisung von einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO vorsieht, kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche verändert; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz am 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11; Flurkarte der Flur 2,

Gemarkung Kaltenhof; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunkt- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Im RREP WM gibt es die Zielsetzung die Nachfrage nach Ferienhäusern und Ferienwohnungen vor Allem in den Tourismusräumen zu decken. Freizeitwohnungen sollen sich städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Ausgangssituation

Entgegen der Ursprungsplanung, die das Gutshaus überplante und bis zu 9 Ferienhäuser vorsah, wurde mit der 2. Änderung das Fortbestehen des Gutshauses vorbereitet. Das Gutshaus wurde saniert und wird inzwischen als Pension mit Restaurant und Veranstaltungsräumen genutzt. Zur Verbesserung der Qualität des touristischen Angebotes im Gutshaus Kaltenhof soll dieses nun um den Anbau eines Wintergartens erweitert werden. Dieser soll sich nach Westen hin erstrecken, sodass eine Erweiterung der bestehenden Baugrenze nötig wird.

2.2 Festsetzungen

Die westliche Ausbuchtung der Baugrenze des Sondergebietes SO 5 wird um 3 m in westliche Richtung erweitert.

Die Festsetzungen der Ursprungsplanung sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten unverändert weiter.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 11 i. d. F. der 2. Änderung gelten unverändert weiter.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 3. Änderung werden keine Veränderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgung bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der vorhergegangenen Planungen vorgenommen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

5. Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 i. d. F. der 2. Änderung gelten unverändert werter. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die Eingriffe bilanziert und ausgeglichen.

Mit der 3. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Erweiterung der Baugrenze bedeutet nicht, dass es zusätzliche Flächenversiegelungen zu bilanzieren gibt. Da die GRZ nicht erhöht wird, erhöht sich auch nicht die maximale überbaubare Grundstücksfläche aus der Ursprungsplanung. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Es werden im Rahmen der 3. Änderung keine zusätzlichen Wohneinheiten bzw. touristische Unterkünfte planungsrechtlich vorbereitet. Daher wird von der Planung auch kein erhöhter Personenverkehr verursacht, der sich negativ auf Natur und Landschaft bzw. benachbarte Schutzgebiet (SPA) auswirken könnte.

Bei einer Ortsbegehung am 23.02.2021 wurde durch fachkundige Personen festgestellt, dass es keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangebiet gibt.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den

Die Bürgermeisterin