

Gemeinde Blowatz

BL/046/2019

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19 "Bernsteinweg" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Vorentwurf v. 21.10.2019)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 11.11.2019 Einreicher: Der Bürgermeister
--	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	26.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 19 "Bernsteinweg" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Vorentwurf v. 21.10.2019) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frist: 13.12.2019

Finanzielle Auswirkungen

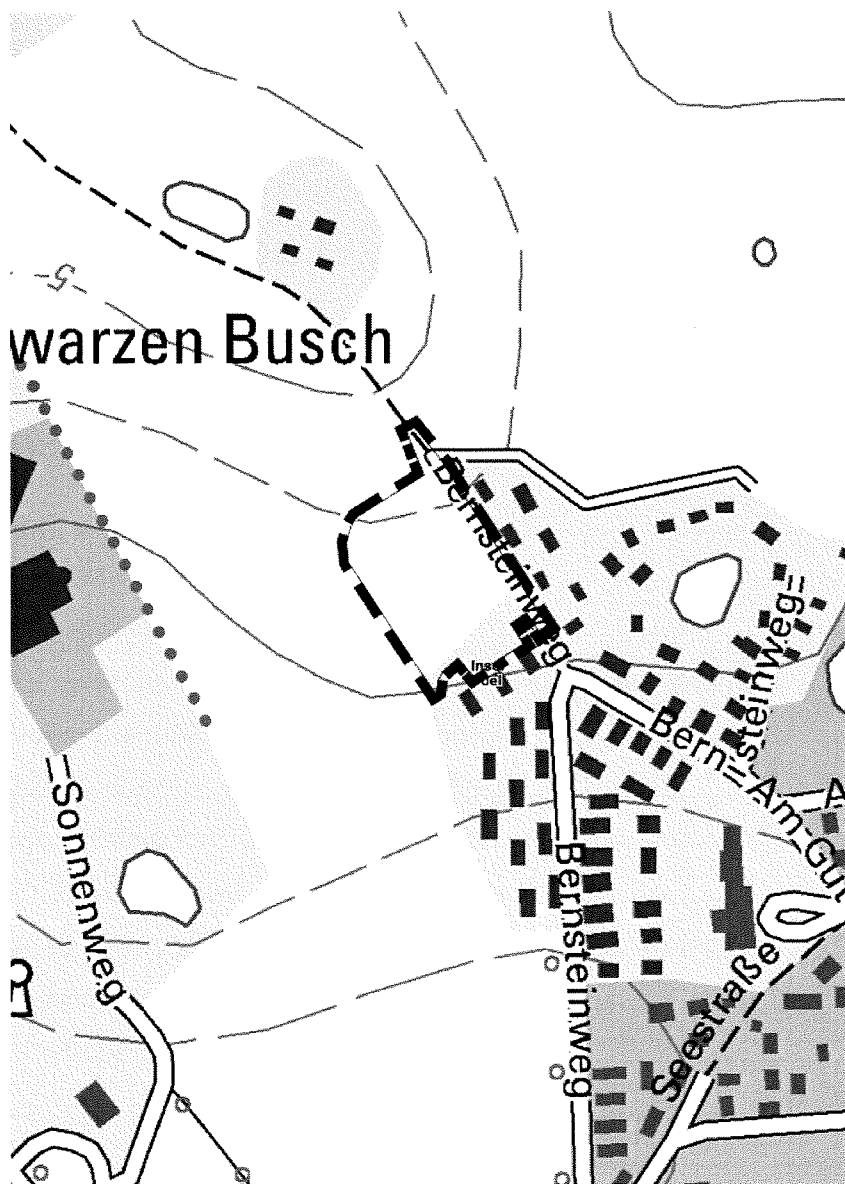
GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Keine

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 19 Bernsteinweg Insel Poel-Planungsziel
---	--



Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“

begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im Süden und Osten durch bestehende Ferienhausgebiete, umfassend die Flurstücke 178/2, 178/3 (teilw.), 178/4 der Flur 2, Gemarkung Kaltenhof sowie das Flurstück 22/127 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Kaltenhof,

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 21.10.2019

1. Einleitung

1.1 Planungsziele, Planverfahren

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 hat am 15.10.2018 die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,68 ha im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, westlich des Bernsteinweges.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Arrondierung des nordwestlichen Randes der Ortslage Kaltenhof. In einem Bereich, der entlang der vorhandenen Erschließung eine einseitige Ferienhausbebauung aufweist, soll durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle nebeneinander Dauerwohn- oder Ferienwohnnutzungen zu etablieren.

Der besonderen Lage am Ortsrand soll durch angemessene Grundstücksgrößen, eingeschossige Gebäude mit einer kontrollierten Höhenentwicklung, einem Kanon an Materialien, der sich an der Ortsüblichkeit orientiert, sowie insbesondere durch Gestaltungsfestsetzungen (Art der Grundstückseinfriedung, Dachform und -farbe u. a.) Rechnung getragen werden. Das Ziel besteht in einer hochwertigen Gestaltung der Siedlungsarrondierung und somit in der Erbringung eines erkennbaren Beitrags zur weiteren positiven Entwicklung der Ortslage Kaltenhof.

Diese Ziele sollen innerhalb der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“, bestehend aus dem Bereich „Dauerwohnen“ und dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“, erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes sollen somit das Dauerwohnen sowie der Mix aus Dauerwohnen und ferienmäßigem Wohnen planungsrechtlich zulässig sein.

Im inhaltlichen Verbund mit Bauflächenausweisungen in anderen Ortslagen (z. B. in Niendorf und Kirchdorf) verfolgt die Gemeinde hier das Ziel, innerhalb der Gemeinde Wohnbauflächen für unterschiedliche Nachfragegruppen zu erschließen. Da die Ortslage Kaltenhof gerade im Umfeld des Plangebietes wesentlich von Ferienwohnnutzungen geprägt wird, soll des Weiteren in dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen“ auch die Ferienwohnnutzung neben dem Dauerwohnen zulässig sein. Eine Quotierung der Nutzungen innerhalb dieses Bereiches soll hier nicht erfolgen. Die Gemeinde erkennt den dynamischen Wandel von Nutzungen und erklärt gerade das Vorhandensein dieser Nutzungsoptionen zur charakteristischen Eigenart und Prägung dieses Bereiches des Baugebietes. Damit wird einerseits der vorhandenen touristischen Prägung des städtebaulichen Umfeldes entsprochen und andererseits die Nutzung als Dauerwohnnort ermöglicht. Damit einher geht auch die Belebung der

Ortslage außerhalb der touristischen Saison. In dem Bereich „Dauerwohnen“ innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich das Wohnen zulässig.

In dem Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Grünfläche dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen“ ausgewiesen. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2017 gefasst und am 18.12.2017 und 12.03.2018 inhaltlich ergänzt. Der Entwurf- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 09.09.2019. Von Seiten der Landesplanung wurde der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Naturschutzes geprüft und in dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 dargestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Auszug aus dem Luftbild, © GeoBasis ALKIS DE/M-V 2019
Lage des Geltungsbereiches anhand der Flurstücksgrenzen

Die Ortslage Kaltenhof, zugehörig zur Gemeinde Ostseebad Insel Poel, befindet sich im Norden der Insel Poel. Die Insel Poel ist eine ca. 36 km² große Insel in der Ostsee nördlich der Hansestadt Wismar. Seit 1997 ist die Insel staatlich anerkannter Erholungsort und 2005 wurde der Gemeinde der Titel Ostseebad verliehen.

Die Ortslage Kaltenhof befindet sich ca. 1 km nördlich des Hauptortes Kirchdorf und ist über die Strandstraße nach Schwarzer Busch und den davon abzweigenden Bernsteinweg zu erreichen.