

Gemeinde Blowatz

BL/088/2020

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19 "Bernsteinweg" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 09.03.2020)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 09.04.2020 Einreicher:
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Blowatz (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 09.03.2020) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Frist: 11.05.2020

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

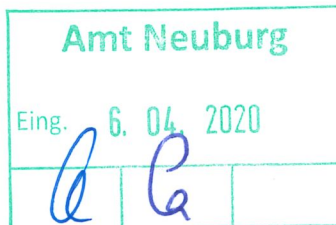
Anlage/n

1	Stellgn. Poel B-Plan Nr. 19 Anschreiben
2	Stellgn. Poel B-Plan Nr. 19 Begründung

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar

Amt Neuburg-Steinhausen
Bauamt
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg



Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Wismar, den 30.03.2020

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“, Entwurf vom 09.03.2020

- Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 09.03.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie den Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gebilligt.

Gemäß § 4b BauGB hat die Gemeinde Ostseebad Insel Poel unser Planungsbüro mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. In der Anlage übersenden wir Ihnen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 einschließlich der dazugehörigen Begründung und bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 11.05.2020.

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme an unser Büro, Planungsbüro Hufmann, Alter Holzhafen 17b, 23966 Wismar, zu senden.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

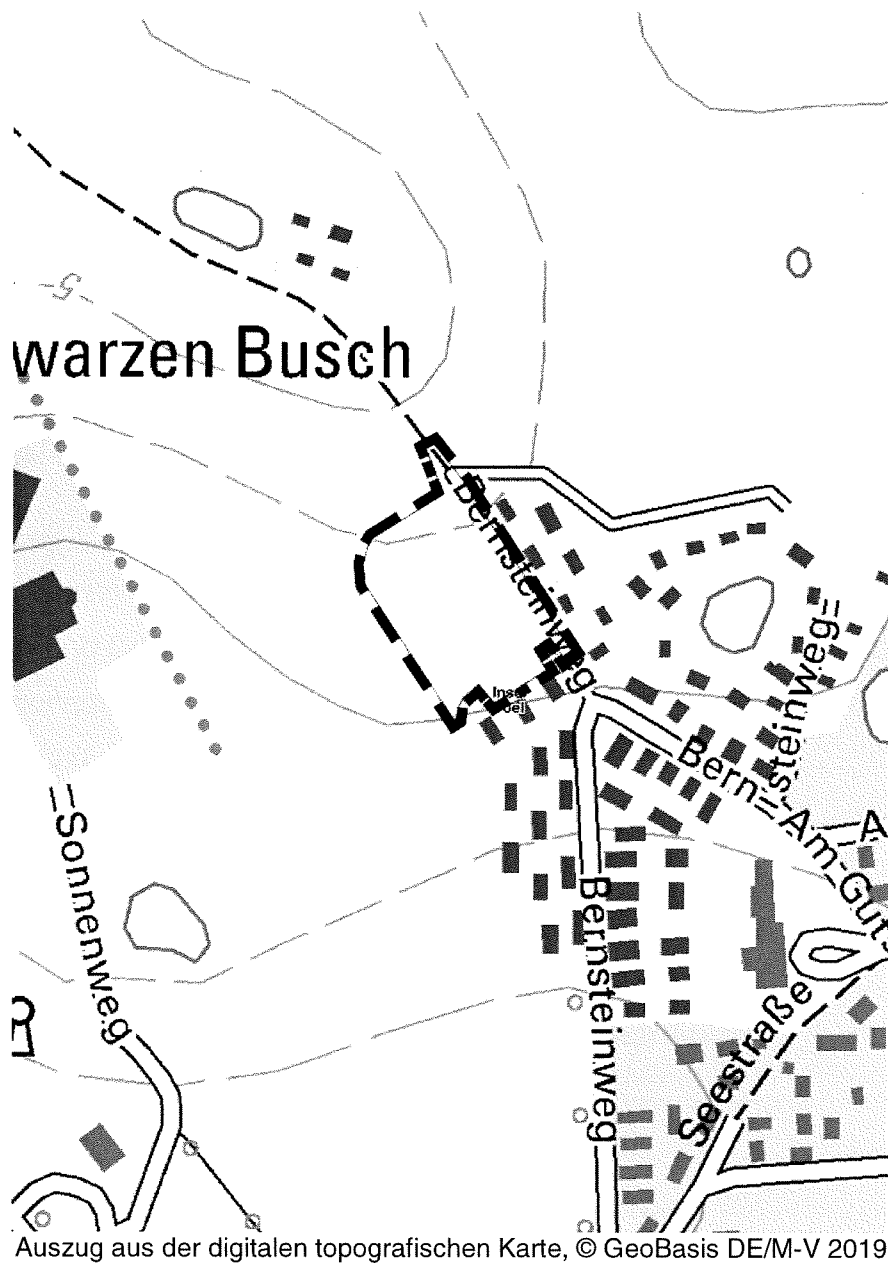
Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bernsteinweg“ und die Begründung dazu in der Zeit vom 08.04.2020 bis zum 11.05.2020 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten ausliegen. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o. g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. M. Hedtke

Anlagen



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

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.03.2020

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 Dauerwohnrort 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 und am 21.10.2019. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange fand im November/Dezember 2019 statt. Von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde der Planung zugestimmt. Die Gemeinde geht davon aus, dass für die 5. Änderung des Flächen-nutzungsplanes gegen Ende des 2. Quartals 2020 die Genehmigung der Landkreises Nordwestmecklenburg vorliegt.

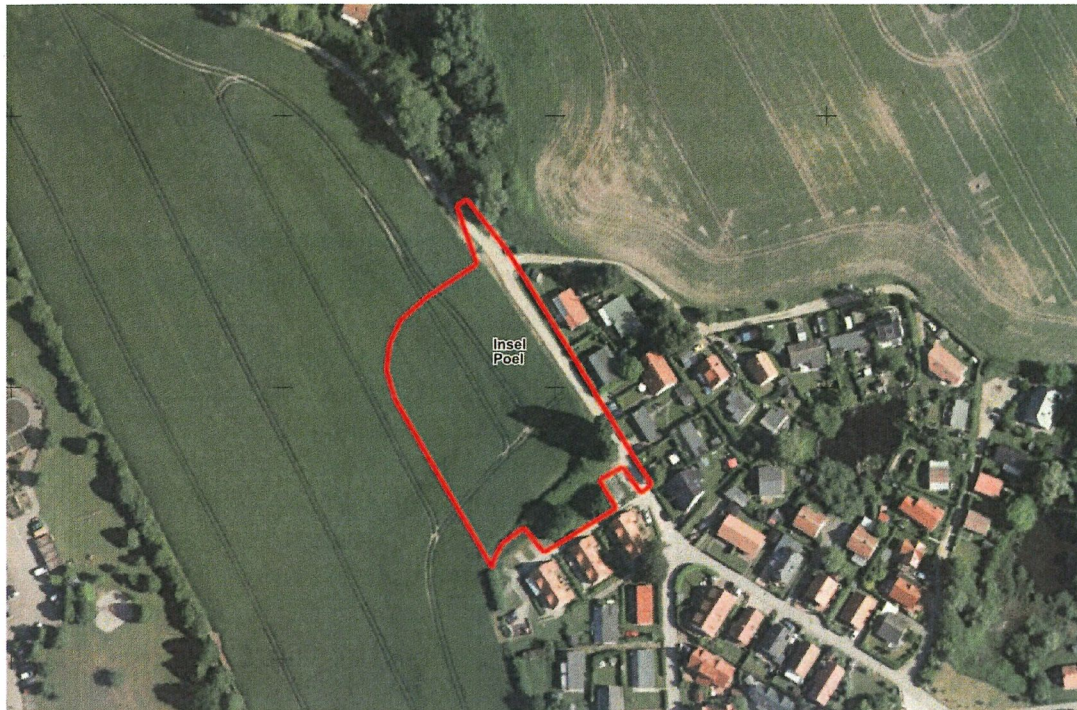
Im Rahmen der Planung werden auch die Belange des Naturschutzes geprüft und in dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 dargestellt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde im November/Dezember 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- im Teil B - Text wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen,
- eine Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Säulen-Pappeln am Bernsteinweg ist auf Grundlage des Baumgutachtens von Seiten der uNB erteilt worden, dementsprechend wurden die Bäume in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt,
- Aussagen über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung inklusive der Biotopwertbetrachtung wurden im Umweltbericht präzisiert,
- Aussagen über die gesetzlich geschützten Biotope, angrenzend an das Plangebiet, wurden im Umweltbericht konkretisiert,
- Aussagen zum gesetzlichen Baumschutz nach Landesrecht und kommunaler Baumschutzsatzung wurden präzisiert,
- im Umweltbericht wurde der Ausgleich über ein externes Ökokonto im Zusammenhang mit der Aufforstung von Flächen in der Ortslage Malchow festgesetzt.

Der so geänderte Bebauungsplan Nr. 19 ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens öffentlich auszulegen und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,68 ha im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, westlich des Bernsteinweges und schließt an die bestehende Ferienhausbebauung der Ortslage im Osten und Süden an. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt.

Die Insel Poel besitzt mit Ausnahme der Siedlungsflächen den Schutzstatus als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-special protected area-). Große Teile der Küsten- und Wasserbereiche um die Insel Poel sind als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) (ehemals FFH-Gebiet) ausgewiesen. Es sind in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Schutzgebiete vorhanden:

- GGB-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“,
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.