

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über die

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2017

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 12 war die städtebauliche Neuordnung der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk und in Verbindung damit, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dessen Fläche.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde das Planungsziel verfolgt auf dem Flurstück 2 (teilw.) die ausgewiesenen Baugrenzen zu erweitern und eine entsprechende Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl vorzunehmen. Des Weiteren wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 3 (teilw.) reduziert. Durch diese Änderung erfolgte eine Anpassung der Festsetzungen im Gutshausbereich, um eine zweckmäßige Sanierung zu gewährleisten.

Im Rahmen der 2. Änderung werden nunmehr für einen Teilbereich der 1. Änderung Anpassungen für Maßnahmen vorgenommen, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abzusehen waren. In erster Linie betrifft dies das nördlich vom Gutshaus gelegene Nebengebäude, das nun einer Nutzung zugeführt werden soll. Weiterhin ist für die Errichtung einer unselbstständigen Terrassenanlage und eines Anbaus an der östlichen Fassade des Gutshauses eine Erweiterung des Baufensters notwendig.

Darüber hinaus erfolgen Erweiterungen des Baufensters im Bereich der Südfassade des Gutshauses, um eine Überdachung des Kellereinganges zu realisieren, sowie weitere geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen, um eine zweckmäßigere Baugestaltung zu ermöglichen. Dies betrifft u.a. die Schaffung größerer Dachüberstände.

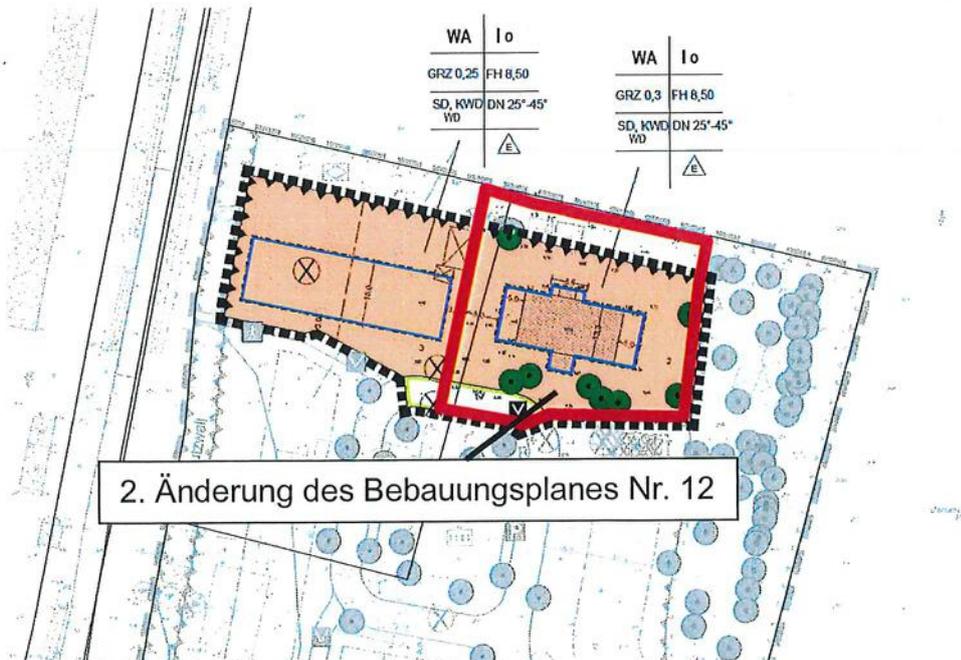
Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Fachliche Beurteilungsgrundlage ist die Planungsabsicht des Ursprungsplanes. Im Verhältnis zu dieser Ursprungsplanung ist die hier vorgelegte 2. Änderung deutlich untergeordnet. Untergeordnet sowohl flächenmäßig als auch, und das ist hier maßgeblich, inhaltlich. Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) und die Einbeziehung der Fläche eines kleinen ehemaligen Nebengebäudes in das Allgemeine Wohngebiet. Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 in der Fassung der 1. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort. Bei der Entscheidung, den Plan nach den Maßgaben des § 13 BauGB zu erstellen, wurde die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 sowie das Verhältnis von Änderungsplanung zu Ursprungsplanung zugrunde gelegt. Nach Auffassung der Gemeinde liegt hier eine Änderung der Grundzüge der Planung nicht vor. Die ursprüngliche Planungsabsicht wird durch die geringfügige Änderung nicht tangiert. Gleiches gilt für die Einbeziehung des bestehenden Nebengebäudes in die Baufläche und die Festsetzung einer eng bemessenen Baugrenze für das Gebäude. Die ursprünglich vorgesehene Begrünung am Ortsrand hat insgesamt, mit verschiedenen Grünfestsetzungen, eine Gesamtlänge von rd. 150 m. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auf einer Länge von 20 m die ursprünglich vorgesehene Breite der Heckenpflanzung von

Lage des Plangebietes:



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V, 2016)

### 3. Planungsrecht, Plangrundlagen



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zugrunde 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**

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Wesentlichen die Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) sowie die Einbeziehung eines Nebengebäudes, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Erweiterung des schon bestehenden Baufeldes im unmittelbaren Gutshausbereich wird im Rahmen der 2. Änderung nach der Art der baulichen Anlagen differenziert.

Im Teilbereich 1 beziehen sich die Baugrenzen auf den Hauptbaukörper. Gegenüber der 1. Änderung des Planes wird das Baufenster im Wesentlichen in Richtung Osten erweitert, um einen Anbau realisieren zu können. Weitere Verschiebungen der Baugrenzen erfolgen, um eine zweckmäßigere Baugestaltung zu ermöglichen. Dies betrifft u.a. die Schaffung größerer Dachüberstände, die Erweiterung von Wintergärten sowie eine Erweiterung des Hauseingangsbereichs.

Der Teilbereich 2 umgrenzt eine überbaubare Fläche die ausschließlich für die Erweiterung des Hauptbaukörpers durch eine Terrassenanlage genutzt werden darf.

Der Teilbereich 3 gilt für den Anbau einer Überdachung des Kellereingangs.

Eine weitere Änderung bezieht sich auf den Bereich nördlich des Gutshauses. Hier befindet sich ein Nebengebäude, das ursprünglich zum Abriss vorgesehen war. Entsprechend wurde das Gebäude im Bebauungsplan Nr. 12 als zukünftig entfallend gekennzeichnet und überwiegend durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandbepflanzung", die sich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze erstreckt, überplant.

Zwischenzeitlich wurde das Gebäude als Bestandsgebäude saniert und soll einer Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Daher wird das Gebäude im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in das Allgemeine Wohngebiet (WA) mit einbezogen und erhält für den Baukörper ein gesondertes Baufeld zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen wird die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12, der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

Gegenüber dem Ursprungsplan werden jedoch auch zusätzliche Flächen in Anspruch genommen, die ursprünglich als Kompensation angerechnet wurden.

Es handelt sich dabei zum einem um ein Nebengebäude, dass nun nicht mehr abgerissen werden soll, sondern einer neuen Nutzung zugeführt wird. Zum anderen werden Teile einer Siedlungshecke als Allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen.

Die Kompensationswertzahlen wurden für die Entsiegelung und den Biotoptyp der Siedlungshecke aus dem Ursprungsplan übernommen und werden mit der hier vorliegenden 2. Änderung als Kompensationsverlust berechnet.

| Maßnahme  | Flächenverbrauch (A in m <sup>2</sup> ) | Kompensationsfaktor (K) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad | KFÄ        |
|---|---|-------------------------|---------------------------|---|------------|
| <b>Gebäude</b>  |   |                         |                           |   |            |
| Entsiegelung  | 80                                      | 0,5                     |                           | 0,75                                    | 30         |
| <b>Grünflächen</b>  |   |                         |                           |   |            |
| Siedlungshecke  | 136                                     | 1,5                     |                           | 0,75                                    | 153        |
| <b>Gesamteingriff - Kompensationsverlust gegenüber B-Plan Nr. 12 = A x M x KF</b> |   |                         |                           |   | <b>183</b> |

Tabelle 2: Kompensationsverlust gegenüber dem Ursprungsplan

### Kompensationsbedarf

Es ergibt sich aus der zusätzlichen Versiegelung und dem Verlust von Kompensationsmaßnahmen gegenüber dem Ursprungsplan ein Kompensationsbedarf von 262 m<sup>2</sup> KFÄ.

| Kompensationsmaßnahmen  | Fläche in m <sup>2</sup> | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|---|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Baumpflanzungen   | 225                      | 2         | 2                     | 0,6             | 270               |
| <b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m<sup>2</sup> KFÄ</b> |                          |           |                       |                 | <b>270</b>        |

Als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind 9 standortgerechte, heimische Laubgehölze der gleichen Art mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind entlang des Fußweges und des Grabens auf den gemeindeeigenen Flurstücken 286/5 und 287/1 der Flur 2, Gemarkung Kirchdorf anzuordnen. Die Gehölzpflanzungen sind einer dreijährigen Entwicklungspflege zu unterziehen. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme trägt der Eigentümer des Plangebietes in Vorwerk.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass sich durch die geplante Änderung keine Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ergeben. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

herren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Bau-  
maßnahmen vorzulegen.

#### Anlagebedingte Störungen

Es erfolgen keine direkten Eingriffe bzw. Flächeninanspruchnahme innerhalb des  
Schutzgebietes.

Im Bestand war hier bereits seit vielen Jahren ein Gebäude vorhanden. Es ergibt  
sich somit keine neue Störfunktion durch einen Neubau.

#### Betriebsbedingte Störungen

Die akustischen und optischen Störungen werden als sehr gering eingeschätzt. Es  
verbleibt angrenzend zum SPA-Gebiet eine Hecke von mindestens 3 m Breite. Es  
sind keine Aufenthaltsbereiche zwischen der Schutzpflanzung und dem Gebäude  
vorhanden. Ebenso besitzt das Gebäude nur über wenige Fenster auf der Rückseite.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 28.08.2024

  
.....  
Die Bürgermeisterin

