

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Ückeritz

Beschlussvorlage

GVUe-1165/23

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen" für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Pina Thore	<i>Datum</i> 31.01.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Ückeritz (Vorberatung)	16.03.2023	Ö
Gemeindevertretung Ückeritz (Entscheidung)	28.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

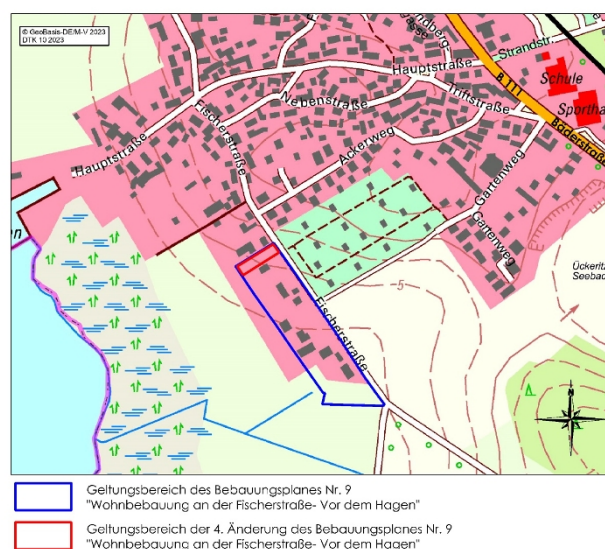
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ückeritz beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohnbebauung an der Fischerstraße - Vor dem Hagen“ für eine Teilfläche aus Flurstück 703, Flur 2, Gemarkung Ückeritz.

1. Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 9 befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Es wird im Nordosten durch die Fischerstraße, im Nordwesten durch Wohnbebauung, sowie im Südosten und Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzungsflächen begrenzt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ausschließlich die im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Teilfläche aus Flurstück 703, welche den nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebietes Nr. 9 bildet.

Das Änderungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 1.060 m² auf.



2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Käufer des Flurstückes 703 beabsichtigt auf der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 703 zwei Wohngebäude für den Eigenbedarf der Familie zu errichten.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 ist für das Flurstück 703 bisher lediglich in erster Reihe zur Fischerstraße ein Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Die Planungsabsichten des Käufers des Flurstückes 703 weichen damit von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 ab. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes bedarf daher zunächst einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ückeritz.

Der Käufer des Flurstückes 703 hat daher die Einleitung eines Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bei der Gemeinde Ückeritz beantragt.

Die Gemeinde Ückeritz befürwortet die Planänderung, da in einem bereits entwickelten Baugebiet an einem kleinteiligen Standort zusätzlich individueller Wohnraum geschaffen werden kann.

Aufgrund der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 einbezogenen Grundstückstiefe des Flurstückes 703 von rd. 65 m bestehen Möglichkeiten für eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsverdichtung.

Damit wird dem Grundsatz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen und Möglichkeiten der Nachverdichtung ausgeschöpft werden sollen.

Südlich der Fischerstraße ist bereits eine Vorprägung für eine Zweitreihenbebauung vorhanden. Zudem wurde im Bebauungsplan Nr. 9 einschl. der Änderungen die Zulässigkeit von Zweitreihenbebauung geregelt.

Zu diesem Zweck wird in der Planzeichnung (Teil A) im rückwärtigen Teil des Flurstückes 703 ein zusätzliches Baufeld für die Errichtung eines Wohngebäudes ausgewiesen.

Im Text (Teil B) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB (höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden) bisher festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen, davon mind. 1 Wohnung zu Dauerwohnzwecken zulässig sind. Eine dritte Wohnung je Wohngebäude soll ausnahmsweise zulässig sein. Für das bereits festgesetzte Baufeld in erster Reihe zur Fischerstraße soll diese Festsetzung unverändert fortgelten.

Für das im rückwärtigen Teil des Flurstückes 703 zusätzlich geplante Baufeld wird davon abweichend festgesetzt, dass maximal eine Wohneinheit als Dauerwohnung zulässig ist. Ferienwohnnutzung wird somit ausgeschlossen und dem Ziel der Erschließung einer kleinteiligen Standortreserve zur Schaffung von individuellem Wohnraum entsprochen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden daher die prognostizierten Kapazitäten um 1 Wohneinheit erhöht.

Die weiteren Festsetzungen und Hinweise des Text (Teil B) behalten ihre Gültigkeit. Anpassungen erfolgen, wo dies aufgrund der aktuellen Rechtsprechung notwendig ist.

In der Begründung werden Ziel, Zweck und Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ückeritz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planänderung sind raumordnerische Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht betroffen.

3. Planverfahren

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt. Daher sind die Voraussetzungen zur Aufstellung der Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf Grundlage § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

4. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren entstehenden Kosten sind durch den Antragsteller (Käufer des Flurstückes 703) zu tragen. Die Gemeinde hat hierzu mit dem Antragsteller eine Kostentragungsvereinbarung abgeschlossen.

5.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

Keine

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Ückeritz	9						