

Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8/2023 "Ferienwohnpark Altwarp" hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement <i>Bearbeitung:</i> Sabine Maier	<i>Datum</i> 27.10.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Altwarp (Entscheidung)	07.11.2023	Ö

Sachverhalt

Im Rahmen der öffentlichen Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde am 20.06.2023 stellte Herr Lochmann seine Vorstellungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten des ehemaligen DBW-Geländes auf dem Flurstück 177/15 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp vor. Für die Schaffung der planerischen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich das Grundstück im Außenbereich befindet.

Der Gemeinde Altwarp liegt mit Schreiben vom 26.10.2023 ein Antrag von Herrn Andreas Lochmann zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 177/15 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp vor.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammen zu fassen, welcher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altwarp beschließt:

1. Für das Gebiet, gelegen an der Nordstraße, das Flurstück 177/15 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp betreffend, welches im Geltungsbereich der beiliegenden Ausführungen gekennzeichnet ist, wird der Bebauungsplan Nr. 8/2023 „Ferienwohnpark Altwarp“ aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäuser und Ein- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.
3. Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung erfolgen.

Anlage/n

1	AG-GmbH_Antrag Eröffnung Bebauungsplan_26.10.23 öffentlich
2	Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Sondergebiet Ferienhäuser Altwarp 10-2023 öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein		
fin. Auswirkungen im Haushalt berücksichtigt			Deckung durch:	Produkt Sachkonto
Liegt eine Investition vor?			Folgekosten	

Abstimmungsergebnis			
JA	NEIN	ENTHALTEN	BEFANGEN

Bürgermeister/in

Siegel

stellv. Bürgermeister/in

Altwarp GRUND GmbH · Kurfürstendamm 11 · 10719 Berlin

Vorab p.- Mail s.maier@eggesin.de
Amt Stettiner Haff
z.H. Frau Maier
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Datum: 26.10.2023

Antrag zur Eröffnung B-Plan/Aufstellungsbeschluss inkl. Kostenübernahme Projekt Altwarp An der Nordstraße Flur 2, Flurstk 177/15

Sehr geehrte Frau Maier,

Gern nehme ich bezugnehmend auf das Startgespräch zur Projektvorstellung im Juni diesen Jahres in der Beiratssitzung der Gemeinde Altwarp und den Abstimmungen mit dem Bürgermeister Herrn Herzfeld möchten wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragen.

Wir möchten hiermit die Eröffnung der Bauleitplanung mit Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses inkl. der Beschlussfassung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung beantragen und erklären Ihnen hiermit alle entstehenden Kosten bezüglich der Bauleitplanung, des Aufstellungsbeschlusses und der Entwicklung zu übernehmen.

Bei Fragen bin ich gerne für Sie da.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lochmann
Geschäftsleitung

Seite | 1/1

Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Ferienwohnpark Altwarp“

Gebietsbeschreibung

Westlich der Ortslage Altwarp befindet sich eine Fläche, die durch die Nutzung als ehemaliger Gewerbestandort sehr stark überprägt wurde, Es finden sich hier Gebäude und diverse Flächenversiegelungen. Das Gelände unterliegt trotz Einzäunung einer zunehmenden Vermüllung. Das Gelände ist umgeben von Wald- und Forstflächen. Südlich angrenzend befindet sich noch ein Wohnhaus und die Gemeinde beabsichtigt ein altes Scheunengebäude mit Anbindung an die Landesstraße als Feuerwehrstandort zu entwickeln.

Nur ein untergeordneter Teil der vorhandenen Bausubstanz besitzt nach einer ersten Studie ein Nachnutzungspotential für die beabsichtigten Entwicklungen.

Aufgrund der erheblichen Vorprägung kann die Nachnutzung des Standortes als Flächenrecycling betrachtet werden.

Lage

Das Plangebiet befindet sich westlich des bebauten Siedlungskörpers von Altwarp nördlich der Landesstraße 31 und ist ortsüblich erschlossen.

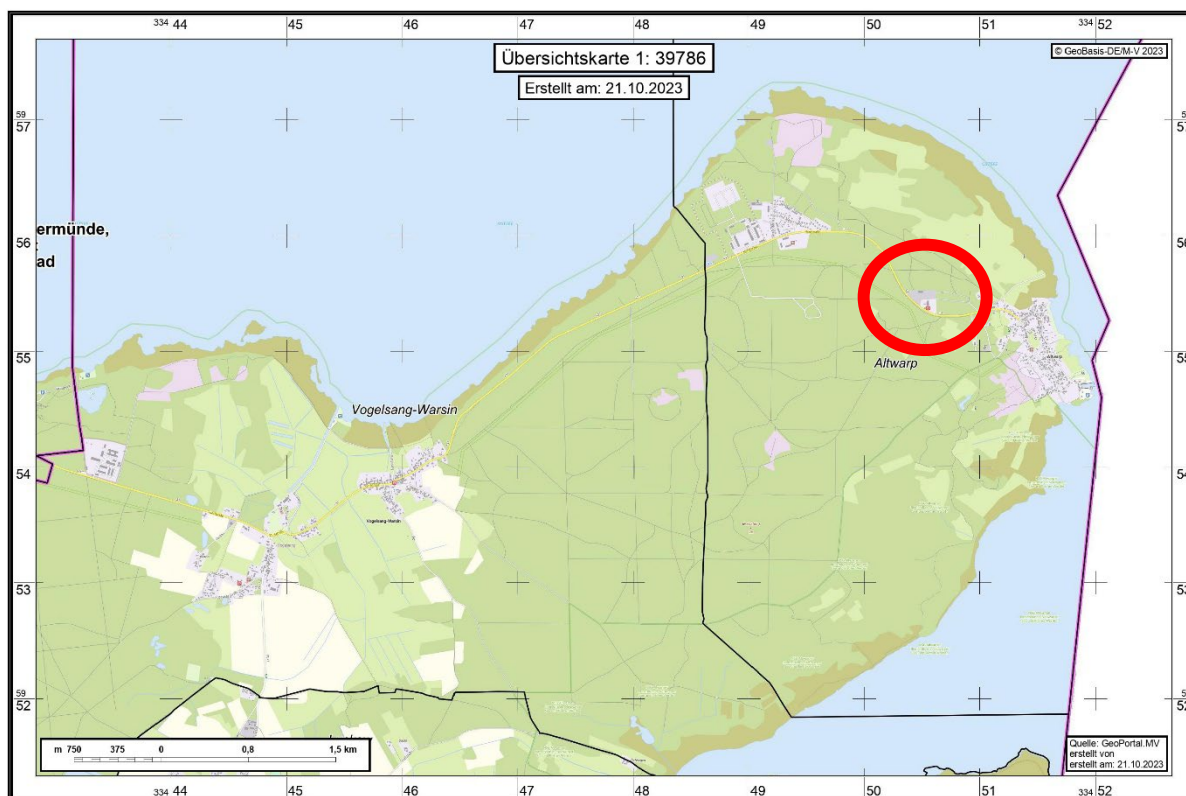


Abbildung: Lage des Vorhabens in der Gemeinde Altwarp (Grundlage MV-Viewer 10-2023)

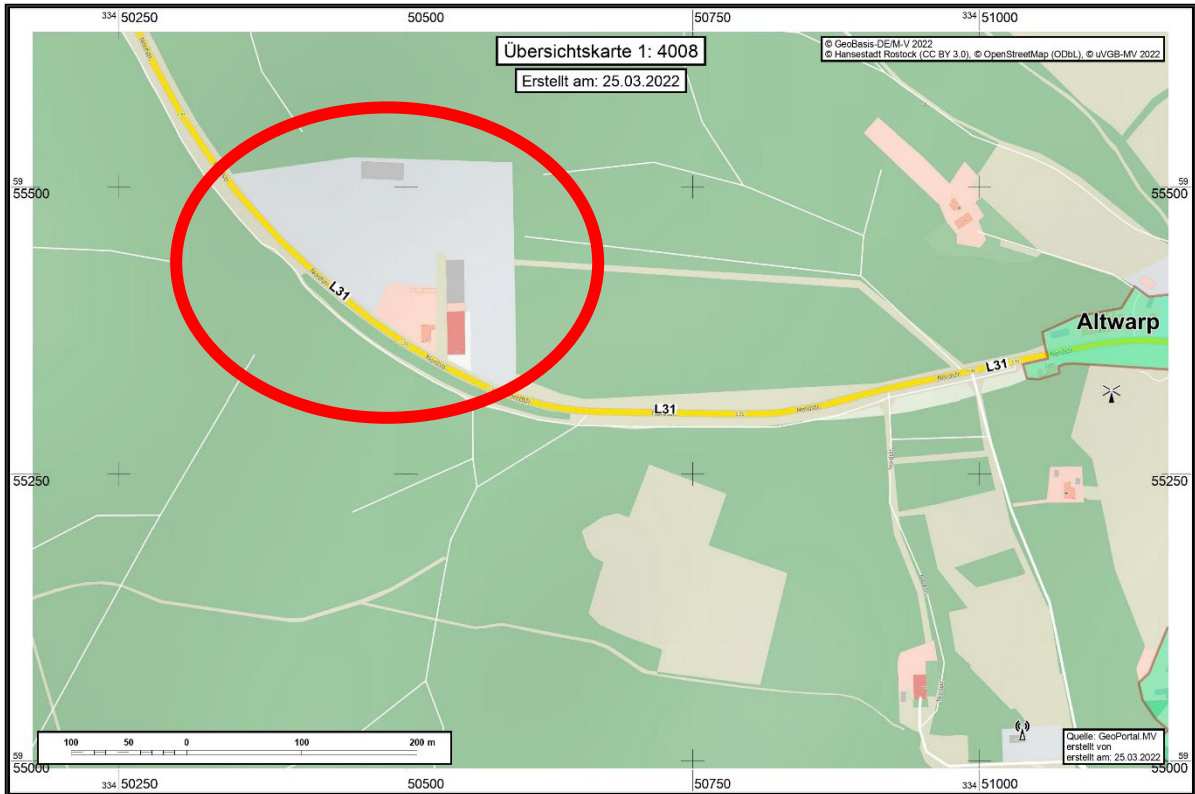


Abbildung: Lage des Vorhabens westlich der Ortslage Altwarp (Grundlage MV-Viewer 3-2022)

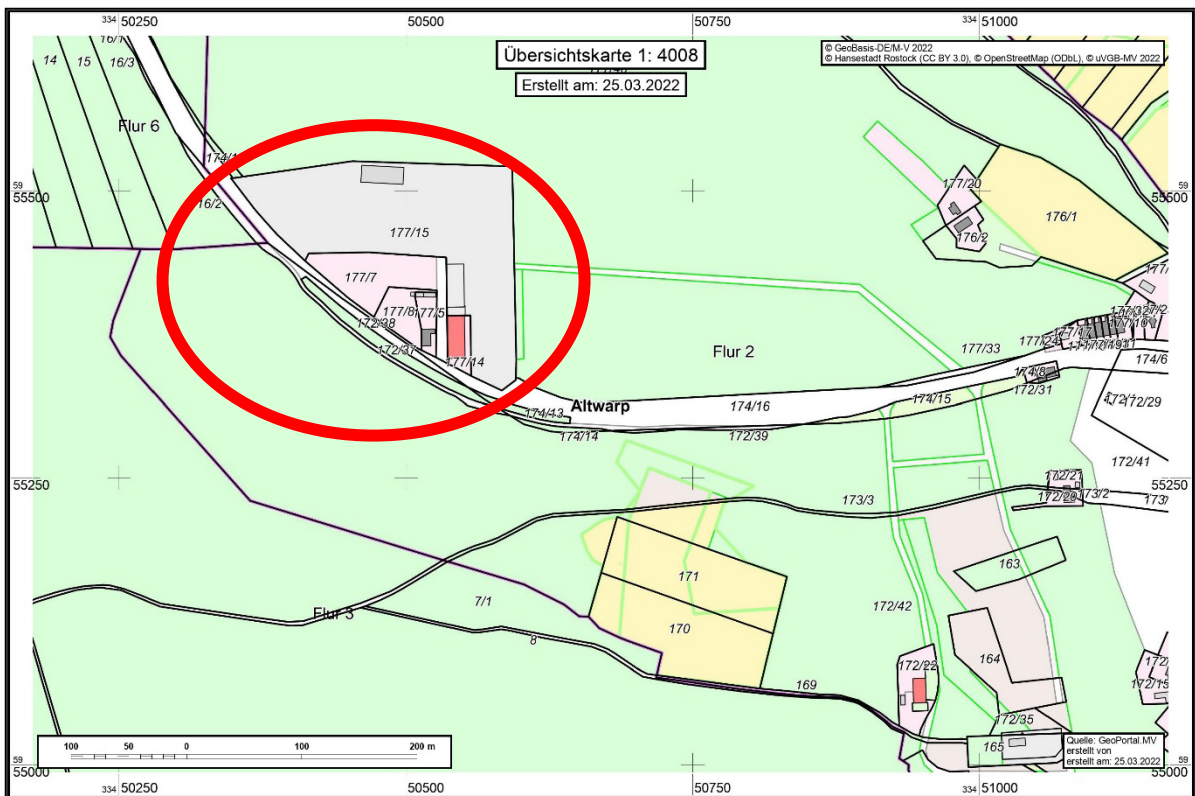


Abbildung: Überblick Vorhabens auf Grundlage des Liegenschaftskatasters (Grundlage MV-Viewer 3-2022)

Planungsabsichten

Ein privater Investor beabsichtigt eine Nachnutzung des durch die ehemalige gewerbliche Nutzung erheblich überprägten Geländes für einen Wohnbaulandentwicklung und die touristische Entwicklung. Die vorhandene Bebauung und Flächenversiegelungen sollen überwiegend vollständig abgebrochen und beseitigt werden. Nur für sinnvoll nachnutzungsfähige Bausubstanz wird einen Erhalt geprüft. Es sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, auf Teilen des Geländes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Ein- und Mehrfamilienhäuser zu etablieren.

Die in der Region stark nachgefragten kleinen Appartementwohnungen, insbesondere für das Personal im touristischen Bereich könnten nach ersten Überlegungen hier gut etabliert werden.

Ein weitere Geländeteil soll der Entwicklung für Ferienhäuser vorbehalten bleiben. Die Entwicklung der Ferienhäuser soll unter Einbeziehung und Berücksichtigung des Baum- und Gehölzbestandes erfolgen. Nach erster Abstimmung mit der Forstverwaltung ist insbesondere auch der Abstand der Bebauung zum umgebenden Wald zu berücksichtigen.

Der Standort befindet sich außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers von Altwarp und ist über die Landesstraße erschlossen. Weiterhin befindet sich neben der Landesstraße ein straßenbegleitender Radweg und es gibt einen Fußweg in Form eines Forstweges zur Ortslage Altwarp der als Geh- und Radweg ertüchtigt werden kann.

Neben der Entwicklung von Ferienhäusern sollen auch im weiteren Planverfahren die Möglichkeiten von beigeordneten Sport- und Freizeitausstattungen geprüft werden.

Die stark vorgeprägten Flächen liegen außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes sollte das für die bauliche Entwicklung vorgesehene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet festgesetzt werden.

Geplanter Geltungsbereich und Verfahren

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes sollte das Flurstück 171/15 in der Flur 2, Gemarkung Altwarp umfassen. Der Geltungsbereich hätte eine Größe von ca. 2,3 ha.

Das Planverfahren müsste als zweistufiges Normalverfahren mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung durchgeführt werden.

Darstellung des Geltungsbereiches auf Basis Luftbild MV-Viewer 10/2023.



Abbildung: Geplanter Geltungsbereich Luftbild mit Liegenschaftskarte (Grundlage MV-Viewer 10-2023)