

Geschäftszeichen	Datum: 31.01.2024	Drucksache Nr. 01-BV 2024-013
-------------------------	-----------------------------	---

Gremium Bauausschuss der Stadt Wolgast Hauptausschuss der Stadt Wolgast Stadtvertretung Wolgast	Termin	Beratungsergebnis
---	---------------	--------------------------

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen“ der Stadt Wolgast mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 08-2023 gebilligt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen“ der Stadt Wolgast Stand 08-2023, bestehend aus Plan mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Umweltbericht erfolgen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.
- Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.					
Gremium Stadtvertretung Wolgast		Gesetzliche Mitglieder		Sitzungsdatum	TOP
Beschluss				Abstimmung	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> laut Vorlage		Ja	Nein
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> mit Abweichung			Enthaltung
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift

Siegel

Unterschrift

Begründung:

Die Stadtvertretung beschloss in der Sitzung vom 09.12.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen“. Mit Beschluss 01-B 2021-024 wurde in der Stadtvertreterversammlung vom 17.03.2021 die Änderung der Nummerierung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen“ beschlossen.

Der Planbereich umfasst das Grundstück Jägerweg 1a mit dem darauf stehenden Baudenkmal sowie angrenzende, bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nördlich und westlich wird der Geltungsbereich durch Waldflächen begrenzt. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Jägerweg. Der Planbereich befindet sich in der südwestlichen Randlage des Ortsteiles Buddenhagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 153/3 und eine Teilfläche des Flurstückes 153/4 der Flur 3 Gemarkung Buddenhagen und hat eine Größe von ca. 0,91 ha. Die Lage des Planbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das ehemalige Kurhaus Buddenhagen soll als denkmalgeschütztes Gebäude saniert, ausgebaut und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Im Planbereich sollten ursprünglich ca. 60 Seniorenwohnungen neu und mit den dazu infrastrukturell notwendigen, nicht störenden Gewerbeeinheiten mit max. 2 Vollgeschossen zulässig sein.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrfach Gespräche zu dem geplanten Vorhaben mit der Forstbehörde geführt. Quintessenz war, dass die Forstbehörde keine Möglichkeit für eine Umsetzung des ursprünglich geplanten Vorhabens auf der Fläche sah. Die aus dem Waldabstand resultierenden, forstrechtlichen Konflikte würden zur Umsetzung des BP immer eine Waldumwandlung nötig machen. Die Forstbehörde teilte hierzu mit, dass sie einer Inanspruchnahme von Wald aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und möglichen Baufeldern ohne Waldbetroffenheit nicht zustimmen. Eine Waldumwandlung konnte bisher nicht in Aussicht gestellt werden. Durch den Vorhabenträger wurde die Planung in Bezug auf die Gebäude angepasst und die Anzahl der Gebäude reduziert. Im nun vorliegenden Vorentwurf ist zwar die Waldkante verzeichnet, die Waldabstandskante jedoch nicht. Diese ist zu ergänzen, da es ansonsten nicht ausgeschlossen ist, dass sich die Gebäude nach wie vor teilweise innerhalb des Waldabstandes befinden.

Des Weiteren hat die Forstbehörde dem Erhalt des ehemaligen Kurhauses (Waldabstand 0m!) nur zugestimmt, sofern dieses auch dem Denkmalschutz unterliegt. Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Villa sieht die Forstbehörde dies kritisch. Hier bedarf es einem Nachweis durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Zudem reicht der Bewuchs bis an das Gebäude heran. Bauarbeiten an dem Gebäude dürfen nur ohne Eingriffe in den Wald erfolgen. Dies wird ebenfalls als kritisch angesehen.

Östlich des ehemaligen Kurhauses ist der Wald vollumfänglich erfasst. Die Erschließung der Baustelle ist dadurch nicht möglich. Selbst eine Bautrasse stellt eine mindestens temporäre Waldumwandlung dar. Die Waldumwandlung müsste hier entsprechend begründet werden.

Auch gab es bereits mehrfach Diskussionen über die Problematik, ab wann ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist. Die Definition eines Vollgeschosses erfolgt in § 2 Punkt 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V). Die Frage, welche Grundfläche im Falle eines Staffelgeschosses für die Berechnung eines Vollgeschosses heranzuziehen ist, wurde bereits 2006 im Rahmen der bauaufsichtlichen Mitteilung Nr. 2/2006 vom Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V - von der obersten Bauaufsichtsbehörde - eindeutig beantwortet.

Der Leiter des SB Bauleitplanung und Denkmalschutz des Landkreises Vorpommern-Greifswald erklärte auf Nachfrage am 06.08.2021, dass die Formulierung aus § 87 der vorherigen Fassung der LBauO M-V inhaltsgleich in § 2 der aktuellen Fassung der LBauO M-V übernommen wurde und bestätigte die Auffassung der Verwaltung bezüglich der Frage, ab wann ein Staffelgeschoss ein Vollgeschoss ist.

Bei den in der Sitzung des Bauausschusses am 05.08.2021 vorgestellten Entwürfen zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 „Residenz am ehemaligen Kurhaus im OT Buddenhagen“ handelte es sich somit abweichend von der im Aufstellungsbeschluss festgelegten max. zweigeschossigen Bebauung teilweise um dreigeschossige Gebäude.

In den nun vorliegenden Vorentwürfen wurde eine Objektplanung vorgelegt, welche die Anforderungen des § 2 Abs. 6 Satz 2 berücksichtigt hat. Um dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss gerecht zu werden, wurde nun nur durch eine Reduzierung der Raumhöhen (von 2,30m auf 2,26 m) in Teilbereichen des Staffelgeschosses erreicht, dass es sich baurechtlich (per Definition) um eine zweigeschossige statt einer dreigeschossigen Bauweise handelt. Optisch macht es zu den bisherigen Entwürfen keinen messbaren Unterschied.

Nach Billigung der Vorentwurfsunterlagen und Beschlussfassung der Stadtvertretung folgen die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja / <input checked="" type="checkbox"/> Nein		Finanzierung	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im Ergebnishaushalt:		<input type="checkbox"/> Ertrag /	<input type="checkbox"/> Aufwand
Finanzhaushalt:		<input type="checkbox"/> Einzahlung /	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Betrag im Jahr 2023 :		Produkt. Konto .	
Betrag im Jahr 2024 :			
Betrag im Jahr 2025 :			
Betrag im Jahr 2026 :			

Verfasser: Lafin, Anne

Sachbearbeiter: **Lafin, Anne** (Bauamt), 24.01.2024
Tel.: 03836/ 251-189, eMail: Anne.Lafin@wolgast.de

Anlagen:

- Planzeichnung
- Begründung
- VEP
- Biotoptypenkartierung
- Lageplan
- Haustyp I
- Haustyp II