

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 42
„Oertzenhof West“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.07.2025

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Landesamt für Gesundheit und Soziales
Straßenbauamt Schwerin
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin
Polizeipräsidium Rostock
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
50Hertz Transmission GmbH
GDMcom GmbH
e.dis AG
Hansewerk AG
Freiwillige Feuerwehr Kirchdorf / Poel
Gemeinde Blowatz
Hansestadt Wismar

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-73/23
Datum: 24.05.2023

nachrichtlich: Ostseebad Insel Poel, LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 13.05.2023 (Posteingang: 13.05.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehend aus Planzeichnung (Stand: März 2023) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines Wohngebietes im Westen der Ortslage Oertzenhof. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, ist die Bereitstellung von Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen vorgesehen. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Das städtebauliche Konzept sieht vier Mehrfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus vor, sodass rund 18 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Mit

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

dem Vorhaben ist gleichzeitig eine Arrondierung der Ortslage vorgesehen. Die Errichtung von Ferienwohnungen ist nicht zulässig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 15.09.2022 zugestimmt. Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 03.01.2024 bis zum 05.02.2024 öffentlich auslag. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 18.01.2024 entspricht der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, der den Bebauungsplan Nr. 42 betrifft den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung weist zudem darauf hin, dass das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen werden kann.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Zustimmung vom 15.09.2022 weiterhin fort gilt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Planungsbüro Hufmann
 Alter Holzhafen 8
 23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 8314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 22.05.2023

Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
 Anschreibens vom 12.04.2023, hier eingegangen am 13.04.2023

Sehr geehrte Frau Lachmann,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 06.03.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand, Schalltechnische Untersuchung vom 22.07.2022, Erläuterungen Regenwasserkonzept, Schmutz- und Trinkwasserkonzept vom Februar 2023 und die Baugrunduntersuchung vom 17.11.2022. Das Planungsbüro Hufmann hat gem. § 4 b BauGB die Durchführung des Beteiligungsverfahrens übernommen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung - Bauleitplanung - Vorbeugender Brandschutz - Untere Denkmalschutzbehörde - Untere Bauordnungsbehörde	FD Umwelt und Kreisentwicklung - Untere Wasserbehörde - Untere Immissionsschutzbehörde - Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde - Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur Hoch- und Straßenbau	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Seite 1/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein finanziell tragbares Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen. Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde zur Umsetzung dieses Ziels einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat, denn aus den Festsetzungen heraus, lässt sich dieses Ziel nicht umsetzen. Mit der Festsetzung unter 5 können lediglich die baulichen Anforderungen umgesetzt werden wie sich aus der derzeitigen Förderrichtlinie des Landes M-V ergeben. [Wohnungsbau Sozial \(lfi-mv.de\)](https://www.lfi-mv.de) Die sich daraus ergebenden Beschränkungen in der Wohnungsgröße usw. sollten vor Bauantragstellung mit dem Investor abgesprochen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 hält sich grundsätzlich im Rahmen der Sozialbindung iSd Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit einer solchen Festsetzung lediglich die baulichen Voraussetzungen für eine mögliche soziale Wohnraumförderung, die nicht nur im Interesse der zuständigen Förderstelle (oder der Gemeinde) sondern auch des Vorhabenträgers liegen kann, gesichert werden. (EZBK/Söfker, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 9 Rn. 75)

Im Übrigen ist die Vorschrift abzugrenzen von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 (Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf); diese umfasst bestimmte Bindungen für die Nutzung der Wohngebäude für die genannten Bevölkerungsgruppen (→ Rn. 81 ff.).

Unberührt von den Festsetzungen nach Nr. 7 bleiben aber weiter gehende Verpflichtungen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen nach § 11, die auch die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung umfassen können.

GGf. sollte ein bedingtes Baurecht geprüft werden (Bebauung des WA 1 erst nach Fertigstellung der Bebauung im WA 2 zulässig).

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in das Verfahren zu geben, um den Anforderungen an ein Parallelverfahren gerecht zu werden. Die Genehmigung des Bebauungsplanes kann erst erfolgen, wenn auch der Flächennutzungsplan einen verfestigten Verfahrensstand hat (Abwägung des Entwurfs muss erfolgt sein).

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der förmlichen Beteiligung Anpassungen am Bebauungsplan Nr. 42 erfolgten, die eine erneute Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern. Im erneuten Entwurf entfällt u. a. die Festsetzung für Flächen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 03.01.2024 bis zum 01.03.2024 veröffentlicht wurde. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises vom 14.02.2024 bestehen keine planungsrechtliche Notwendigkeiten, Anpassungen an dem in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Änderungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 42) dargestellten Bereiches vorzunehmen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Einstellung der Unterlagen in das Bau- und Planungsportal M-V werden zur Kenntnis genommen.

Seite 3/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
St.Nr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Die Einbeziehung der südöstlichen Erschließungsstraße in den Geltungsbereich, über die das WA 2 Haus 5 erschlossen wird, ist zu prüfen. Der hier festgesetzte Stellplatzbereich ist ebenfalls mit dem Zusatz (St) zu versehen, da Garagen oder Carports hier nach Garagenverordnung nicht zulässig sind. Dieser war im Vorentwurf mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen belegt. Es sind Ausführungen zur erfolgten Änderung und den Auswirkungen aufzunehmen.

Die Anforderungen der Landesbauordnung § 8 Abs.2 sind zu beachten und im Plan zu berücksichtigen.

Die Straßenverkehrsfläche ist zu bemaßen, um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen. In die Begründung sind nähere Ausführungen zur geplanten Umsetzung aufzunehmen.

Planzeichenerklärung:

-

Text - Teil B:

Zu 4,3

Ich empfehle die Eingrenzung auch auf Nebenanlagen, Garagen und Carports auszudehnen, um der Zielsetzung dieser Einschränkung umfänglich gerecht zu werden.

Zu 5

Die Einhaltung dieser Festsetzung ist in der Genehmigungsfreistellung durch die Gemeinde zu prüfen. Im Weiteren verweise ich auf meine obigen Ausführungen.

Zu 7

§ 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 dient, ebenso wie § 22 insgesamt, nicht der Wohnraumversorgung, sondern der Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen und der Vermeidung von Leerstand aus Gründen der örtlichen Attraktivität für den Fremdenverkehr. Während nach dem Zweckentfremdungsrecht eine Nutzung durch Ferienwohnungen zumeist gerade vermieden werden soll, ist sie im Geltungsbereich von Fremdenverkehrssatzungen vielmehr gerade gewünscht.

Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 22 Rn. 11-18

Das heißt über § 22 BauGB ist das gewünschte Ziel der Gemeinde nicht umsetzbar. Hier wäre auf das Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V) Vom 22. Mai 2021, GS Meckl.-Vorp. Gl.-Nr. 234 – 4 zurückzugreifen, um den Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde zu erwirken.

Seite 4/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
St.Nr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu III. Planerische Festsetzungen

Die Gemeinde kann den Ausführungen der Überprüfung einer Einbeziehung der südöstlichen Erschließungsstraße nicht folgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung des Baufeldes 5 ebenfalls über die westliche Straße „Oertzenhof“ erfolgt.

Die Planzeichnung wird entsprechend dem Hinweis, die im Südwesten ausgewiesenen Stellplätze mit dem Zusatz „St“ zu versehen, ergänzt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die im Vorentwurf festgesetzten Bäume keine geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V darstellen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Entwurfes mit der Stellplatzanordnung erneut auseinandergesetzt. Im Vorentwurf wurden im Norden des Plangebietes drei Stellplätze ausgewiesen. Zusätzlich verfügte der Stellplatzbereich zwischen den Baufelder 2 und 3 eine größere Ausdehnung. Da die Gemeinde beabsichtigt, den ruhenden Verkehr im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ möglichst gering zu halten, wurden die im Vorentwurf in diesem Bereich ausgewiesenen Stellplätze in den Süden des Geltungsbereiches verlagert. Hier ist eine Erschließung bereits gegeben und die Ausweisung von vier weiteren Stellplätzen beeinträchtigt nicht die Wohnruhe. Zudem werden die Stellplätze mit Grünstrukturen umsäumt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche im Bereich des WA 2 als „Gemeinschaftsgrün“ ausgewiesen ist. Hier besteht die Möglichkeit, Spielgeräte für Kleinkinder bereitzustellen. Darüber hinaus befindet sich 700 m südlich des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz.

Die Straße „Oertzenhof“ wird ergänzend in der Planzeichnung vermasst. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau der Straßen nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens erfolgt, sondern dies auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Nähere Ausführungen werden daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen.

Zu 4.3

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die textliche Festsetzung unter Pkt. 4.3 wird entsprechend um Nebenanlagen, Garagen und Carports ergänzt.

Zu 5.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Zu 7.

Die Ausführungen zum planerischen Zweck des § 22 BauGB werden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Kenntnis genommen.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, die Festsetzung als Feinsteuerung hinter 1.2 mit aufzunehmen.

Voraussichtlich unbedenklich dürfte die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohngebäuden auf Wohngebäude „mit Dauerwohnungen“ sein. Diese dürfte als Ausschluss von Zweitwohnungen, einer sonst im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Art der Nutzung, zu verstehen sein und als solcher von § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO gedeckt sein.

Niedersächs. OVG: Festsetzungen zur Sicherung von Dauerwohnraum, Ferienwohnungen, Grundfläche (ZfBR 2022, 160)

Die Kontrolle der Festsetzung dürfte jedoch schwierig werden. Es ist zumindest schon in der Bauantragstellung erkennbar auf das Dauerwohnen abzustellen. Das heißt Bauanträge mit nur „Wohngebäude“ sind mit dem Verweis auf den B-Plan weiter zu differenzieren (Wohngebäude zur Nutzung als Dauerwohnung).

Hinweis 5

Der Hinweis ist als Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB zu fassen.

Nr. 14 ist die Grundlage für eine Flächenvorsorge zur Regenwassernutzung. Danach können Flächen für die **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** festgesetzt werden. Dagegen kann eine Versickerungsanordnung für Niederschlagswasser nur auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 erfolgen, weil danach auch Maßnahmen festgesetzt werden können (→ [Rn. 57.1](#)).

57.1 Solche festgesetzten Maßnahmen der Niederschlagswasserversickerung können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (näheres bei → [Rn. 82](#)) sein, weil der Abfluss in die Kanalisation vermindert wird, eine Grundwasserneubildung und eine Durchfeuchtung des Bodens erreicht werden kann. Bei der Festsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung muss allerdings der städtebauliche Bezug gewahrt sein, weshalb nicht jede Maßnahme festgesetzt werden kann (zB eine Verpflichtung zur Installation von Regenwasserzisternen oder eine Brauchwassernutzung).

58 Eine funktionsfähige Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung ist insbesondere im Hinblick auf Haftungsansprüche von planungsrechtlicher Bedeutung, da die Gemeinde ua für Fehler bei der Planung nach Amtshaftungsgrundsätzen einzustehen hat (vgl. Spannowsky ZfBR 2000, [449](#)).

Damit muss zum Satzungsbeschluss feststehen, welche empfohlene Variante zur Anwendung kommt. Aus dem Hinweis wird die Variante 2 vermutet.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 1.4

Die Gemeinde muss sich auch mit Folgekosten, insbesondere Infrasturkkosten auseinandersetzen.

Aufgrund der Hinweise durch den Landkreis hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die textliche Festsetzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unter Pkt. 7 des Teil B – Text zu entfernen. Eine entsprechende Regelung erfolgt über die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in allen Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Eine Nebenwohnung i. S. d. § 16 LMG ist „jede weitere Wohnung“ neben der Hauptwohnung. Die Hauptwohnung „ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners“.

Zu Hinweis 5

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Niederschlagswasserbeseitigung durch Festsetzungen zu regeln. Zur Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes gehört die gesicherte Erschließung, zu der wiederum die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung gehört. Dies ist gewährleistet, wenn bei Umsetzung des Bebauungsplanes die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich umgesetzt werden kann. Das ist im vorliegenden Fall ausweislich der Begründung und der zuvor genannten Ausführungen gegeben.

Eine Verpflichtung zum Treffen von Festsetzungen besteht, wie bereits erwähnt, nicht. Ggf. kann es im Sinne der planerischen Zurückhaltung sogar geboten sein auf Festsetzungen zu verzichten, um mehr Spielraum für die geeigneteren nachgestellten Verfahren (Erschließungsplanung, Baugenehmigung) zu lassen.

Zu IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen werden beachtet.

Zu 1.4

Wie bereits in der Begründung erläutert, wird die Gemeinde von allen Kosten freigehalten. Mögliche Infrastrukturkosten, wie der Landkreis sie hier erwähnt, die mit dem Bebauungsplan Nr. 42 hervorgerufen werden könnten, bestehen für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht.

Seite 5/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu 3.4

Sollen die Mülltonnen auch aus dem Haus 4 und 5 dort bereitgestellt werden?

Zu 5.4

Da es hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen immer wieder zu Schwierigkeiten in der Umsetzung kommt möchte ich nachfolgend noch einmal auf folgendes Hinweisen:

Der Ausgleich kann

a) am Ort des Eingriff erfolgen (auf dem Baugrundstück)

- der Vollzug ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, das heißt der festgesetzte Ausgleich ist als Auflage aufzunehmen, ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich (Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO –MV) hat die Gemeinde bei der Beantragung darauf zu achten, dass in den eingereichten Bauantragsunterlagen die Ausgleichsmaßnahmen enthalten sind (Angaben zu den Baumpflanzungen, Hecken nach Pflanzschema usw.), die Unterlagen sind ggf. zur Überarbeitung zurückzugeben oder in das Genehmigungsverfahren zu überführen.
- die Herstellung, Finanzierung und Unterhaltung erfolgt durch den Bauherren (§ 135 a Abs.1 BauGB).

Vorliegend handelt es sich um ein Baugrundstück, auf dem 5 Bauvorhaben umgesetzt werden können. Hier sollte ggf. eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauvorhaben unter 6.5 - 6.9 erfolgen oder die Umsetzung vertraglich vereinbart werden. Die vertragliche Vereinbarung, die zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedarf (§ 11 Abs.3 BauGB), hat nicht nur die Ausgleichsmaßnahmen dem Umfang und der Art nach festzulegen. In sie sind auch Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie der Vollzug sichergestellt wird. Dafür kommt die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zu 3.4

Die Gemeinde möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der in der Planzeichnung dargestellte Standort für Abfallbehälter nicht für die geplanten Bebauung des gesamten Plangebietes vorgesehen ist. Wie in der Begründung bereits erläutert, soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ möglichst nur durch die Anwohner genutzt werden. Aufgrund der breite der Verkehrsfläche ist diese für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nicht befahrbar, aufgrund dessen wurde das Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen. Der Vollständigkeit halber wird die Zugehörigkeit des Planzeichen zu den Baufelder 1 und 2 in die Planzeichenerklärung aufgenommen. Zudem möchte die Gemeinde freundlich darauf hinweisen, dass in der geübten Praxis die künftigen Bewohner der Baufelder 4 und 5 höchstwahrscheinlich ihre Mülltonnen am Tag der Abholung nicht quer durch das Wohngebiet ziehen werden, sondern diese an der unmittelbar südlich verlaufenden Straße „Oertzenhof“ für die Müllabfuhr bereitstellen.

Zu 5.4

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vertraglich mit dem Vorhabenträger regeln.

Zu Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits berücksichtigt und wurden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 bereits aufgenommen.

Seite 6/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

Zu Löschwasserversorgung

Die nebenstehenden Ausführungen zur Löschwasserversorgung werden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung erläutert, besteht für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich in der Ortslage Oertzenhof, in einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist sichergestellt.

Seite 7/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan
Teil 1 – Begründung 5. Sonstiges folgendes zu ersetzen:

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Zu Untere Denkmalschutzbehörde

Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung sowie in die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 42 ergänzt.

Seite 8/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
St.Nr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende

Zu 1. Wasserversorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Wismar besteht.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar vom 08.06.2023 verläuft über das Flurstück 147 ein Schmutzwasserkanal, der im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 42 in die Straße „Oertzenhof“ umzuverlegen ist.

Seite 9/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Hier wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf 66.11-20/20-74035-046-22 verwiesen. Eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushaltes kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Lediglich eine Empfehlung zur Abflusssrosselung und zur Versickerung auf den Privatgrundstücken mit einem möglichen Anschluss an einen bestehenden Kanal der Gemeinde wird im Rahmen der Begründung zum Plan vorgegeben. Da die Begründung keinen Regelungscharakter besitzt und im Teil B – Text des Planes zur Beseitigung des Niederschlagswassers keine Festsetzungen aufgenommen wurden, besteht hier dringender Ergänzungsbedarf. Entsprechend den gültigen Regelungen der Arbeits – und Merkblattreihe DWA 102 sollen die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen im unbebauten Referenzzustand soweit wie möglich angenähert werden. Demnach muss Niederschlagswasser durch dezentrale Maßnahmen (z.B. Einsatz von Retentionszisternen, Gründächer oder zusätzliche Versickerungsbereiche in Grünflächen) vorrangig zurückgehalten und der Abfluss reduziert werden. Diesem Zweck dienende Maßnahmen sind in den B-Plan aufzunehmen und festzuschreiben. Zukünftige Bauherren müssen für die Niederschlagswasserbeseitigung schon im Vorfeld mit der Bauplanung informiert und sensibilisiert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)
 LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
 AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Seite 10/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass auf die Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen wird. Der Vollständigkeit halber wird die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf nachstehend im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird gemäß dem Konzept des Ingenieurbüros Möller erfolgen. Hierzu wurden keine Festsetzungen getroffen, da die Umsetzung im Rahmen der Erschließung erfolgen wird.

Das nebenstehende Ziel, dem unbebauten Referenzzustand nahe zu kommen hat die Gemeinde bereits berücksichtigt. Es wurden großzügige Grünflächen vorgesehen, in denen Rigolen untergebracht werden sollen. Dachbegrünungen sind generell zulässig. Baumpflanzungen werden erfolgen. Eine wasserdurchlässige Bauweise wird bspw. für Stellplätze sowie Grundstückszufahrten festgesetzt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist zudem ausdrücklich darauf hin, dass eine großflächige Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers gemäß dem Bodengutachten der Baustoff- und Umweltlabor GmbH nicht möglich ist.

Die Gemeinde betrachtet aufgrund der oben genannten Maßnahmen eine ausreichende Information und Sensibilisierung zukünftiger Bauherren als gegeben an.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der statischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Seite 11/15

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu 1. Wasserversorgung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Wismar besteht.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar vom 08.06.2023 verläuft über das Flurstück 147 ein Schmutzwasserkanal, der im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 42 in die Straße „Oertzenhof“ umzuverlegen ist.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Den Ausführungen der Stellungnahme des Vorentwurfes, wonach eine Untersuchung gemäß DWA-A102 vorzunehmen ist, kann nicht gefolgt werden. In dem Arbeitsblatt selber heißt es: „Jeder Person steht die Anwendung des Arbeitsblattes frei.“ Auch sind keine Gesetze oder Verordnungen bekannt, die eine Anwendung des Arbeitsblattes verpflichtend anordnen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht daher von einer Untersuchung des lokalen Wasserhaushaltes ab.

Die Zielvorgabe, den lokalen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten, hat die Gemeinde berücksichtigt. Mit der Ausweisung großzügiger Grünflächen und der Anlage einer Parkanlage wird auf diesen Flächen der Anteil der Verdunstung, im Gegensatz zu dem Ist-Zustand als Grünlandfläche, erhöht. Zudem dienen die Grünflächen der Grundwasserneubildung. Es erfolgt somit eine Reduktion des oberflächigen Abflusses innerhalb des Plangebietes.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass knapp 20 % des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt sind. Diese Bereiche werden dem lokalen Wasserhaushalt nicht entzogen. Darüber hinaus wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen können für Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Somit ist eine maximale Überbaubarkeit der Bauflächen begrenzt. Auch hier bleibt ein Teil der ausgewiesenen Baugebiete dem lokalen Wasserhaushalt erhalten.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Insel Poel. Diese Pflicht ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Gemäß Begründung zum Plan Punkt 3.2 soll für das Gebiet ein Bodengutachten angefertigt werden. Mit dem Nachweis der erforderlichen Versickerungsleistung kann anfallendes Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Grundlage bildet die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde vom 13.08.2013. Diese Variante sollte im Plan festgesetzt werden. Im Teil B Text des Planes sind bisher keine Regelungen festgeschrieben.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannte Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasser-beseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Wird die o.g. Versickerungsleistung gutachterlich nicht bestätigt, bedarf es einer öffentlichen Erschließung des südlichen und/oder mittleren Siedlungsbereiches Oerzenhof durch die Gemeinde Insel Poel. Für die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Benutzung nach § 9 WHG) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-102-1/BWK - A 3-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-102-2/BWK - A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer –Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten.

Mit dem neuen DWA- A 102 -1 und 2 sowie DWA-M 102-3 und 4 sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.

Des Weiteren bleibt das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser gültig.

Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z. B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten (August 2022) erstellt. Gemäß dem Baustofflabor Adler wird die Versickerungsfähigkeit mit kf-Werten um 10^{-8} m/s als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig bewertet. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist demnach nicht möglich.

Die ausgewiesenen Stellplätze sowie alle weiteren Grundstückszufahrten und Wege sind über entsprechende Festsetzungen (Punkt 6.3) in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sodass auch hier der lokale Wasserhaushalt in Teilen erhalten bleibt.

Des Weiteren eröffnet die Gemeinde mit den örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 8.2 die Möglichkeit, die Dachflächen der künftigen Wohngebäude als Gründächer herzustellen, um den lokalen Wasserhaushalt weiter zu unterstützen.

Innerhalb des Plangebietes sind gerade aufgrund der geringen Größe keine weiteren Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses (Retentionsbecken etc.) wirtschaftlich umsetzbar.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist darauf hin, dass eine Einleitung in ein Gewässer ist nicht vorgesehen.

Durch das Ingenieurbüro Möller wurde ein Entwässerungskonzept (Februar 2023) erarbeitet. Gemäß dem Konzept kann die Niederschlagsentwässerung nur durch den Bau eines Entwässerungssystems mit Drosselabfluss umgesetzt werden. Es wird eine Trennung zwischen Regenwasser und Schmutzwasser vorgenommen. Eine Vermischung wird nicht erfolgen.

Seite 12/15

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Entsprechend der Topographie des Siedlungsbereiches Oertzenhof besteht zwischen dem Plangebiet und der Strandstraße zum „Schwarzen Busch“, von West nach Ost abfallend eine Höhendifferenz von ca. 10 m. Oberhalb zum Kinkelberg ansteigen nochmal ca. 7,50 m auf landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Zum Schutz des Plangebietes ist es erforderlich, den natürlichen Abfluss aus der nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche am Zufluss zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um das Gebiet erfolgen.

An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Seite 13/15

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23670 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Abschließend möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass sie nicht verpflichtet ist, die Niederschlagswasserbeseitigung durch Festsetzungen zu regeln. Zur Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes gehört die gesicherte Erschließung, zu der wiederum die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung gehört. Dies ist gewährleistet, wenn bei Umsetzung des Bebauungsplanes die Niederschlagsentwässerung grundsätzlich umgesetzt werden kann. Das ist im vorliegenden Fall ausweislich der Begründung und der zuvor genannten Ausführungen gegeben.

Eine Verpflichtung zum Treffen von Festsetzungen besteht, wie bereits erwähnt, nicht. Ggf. kann es im Sinne der planerischen Zurückhaltung sogar geboten sein auf Festsetzungen zu verzichten, um mehr Spielraum für die geeigneteren nachgestellten Verfahren (Erschließungsplanung, Baugenehmigung) zu lassen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass durch das Ingenieurbüro Möller (Februar 2023) ein Entwässerungskonzept erarbeitet wurde, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regelt.

Eine Gewässerbenutzung wird nicht erfolgen.

Bezugnehmend auf die vorherigen Ausführungen betrachtet die Gemeinde die Niederschlagswasserbeseitigung als ausreichend behandelt.

Zu 5. Gewässerschutz

Die nebenstehenden Hinweise zum Gewässerschutz werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis, dass sofern Erdaufschlüsse notwendig werden, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung / Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, dies der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen ist, wird in die Begründung aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Der abschließende Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die mit dem B-Plan Nr. 42 der Gemeinde Insel Poel vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen über den Erwerb von Ökopunkten erbracht werden. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See Nord“ (VR-044) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Insel Poel vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ersetzen.

Vor Satzungsbeschluß ist durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschluß zu informieren. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist hinsichtlich der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung zu überprüfen.

Entsprechend der Tabelle 3 der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Punkt 5.3 „Eingriffsbilanzierung“ im Umweltbericht) werden 2763 m² Intensivgrünland (GIM) im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt. In der Tabelle 4 (s. da) werden lediglich 2563 m² GIM als Biotopbeseitigung berücksichtigt und als Verlust berechnet. Bei einer Beseitigung von 2763 m² GIM erhöht sich der Kompensationsbedarf um rund 225 m². Die Bilanzierung ist daraufhin zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Artenschutz: Frau Kureck

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen Inkrafttreten des B-Planes in Form des vorgelegten Entwurfes.

Die in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme geäußerte Kritik am Vorentwurf wurde im vorgelegten Entwurf vollumfänglich berücksichtigt.

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Mögliche Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) werden im Umweltbericht geprüft. Zusammenfassend wird dargestellt, dass es aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und der von der vorhandenen Siedlungsstruktur ausgehenden anlage- und betriebsbedingten Vorbelastung keine Veränderungen oder Störungen auftreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Zu Eingriffsregelung

Die nebenstehenden Ausführungen zum Erwerb von Ökopunkten und eine entsprechende Vorlage der schriftlichen Bestätigung des Erwerbs vor Satzungsbeschluss werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde hat die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung überprüft. Im Rahmen der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalent ergaben sich redaktionelle Unstimmigkeiten der Flächenangaben. Die redaktionellen Unstimmigkeiten sind behoben worden. Hierdurch ergibt sich eine geänderter, multifunktionaler Gesamteingriff von 4 445 EFÄ. Dieser wird zu einen durch einen interne Ausgleichsmaßnahme, Anpflanzung von Einzelbäumen und Baugruppen, 200 KFÄ behoben. Zum anderen wird das verbleibende Kompensationsdefizit von 4 245 KFÄ durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos VR-044 „Naturwald Roster See Nord“ behoben.

Zu Artenschutz

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Zu Natura 2000

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass sich aufgrund der vorliegenden Planunterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ergeben.

Seite 11/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Es ergeben sich aufgrund der vorliegenden Planunterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)
EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau

Als Straßenaufsichtsbehörde entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planende öffentliche Straße und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schallschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten.
3. Unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohnungen und der Begegnungsfälle der vorgesehenen Bemessungsfahrzeuge sollte die geplante Fahrbahnbreite überprüft werden.
4. Die Planunterlagen lassen eine detailliertere Prüfung nicht zu.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrVG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Als Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
 Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Seite 12/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Zu FD Kreisinfrastruktur / FG Hoch- und Straßenbau

Die Hinweise zur RASSt 06 werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsfläche (Straße „Oertzenhof“) im Osten des Plangebietes eine Breite von 6,10 m aufweist. Gemäß der RASSt 06 erfordert ein Verkehrsraum beim Begegnen zweier Verkehrsteilnehmer (PKW und LKW) eine lichte Breite von 5,55 m bzw. beim Begegnen von zwei PKW eine lichte Breite von 4,75 m. Die Straße „Oertzenhof“ weist somit eine ausreichenden Verkehrsraumbreite auf.

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, ist die Straße „Oertzenhof“ mit einer Breite von 6,10 m ausreichend für Begegnungsverkehr bemessen. Darüber hinaus weist die Gemeinde darauf hin, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ überwiegend für den Anwohnerverkehr genutzt wird, sodass die Verkehrsraumbreite von 5,00 m aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ausreichend bemessen ist.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße gemäß § 10 StrVG-MV der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass dies in einem eigenständigen Verfahren, unabhängig vom Bauleitplanverfahren erfolgt.

Zu Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft betroffen sind.

FD Öffentlicher GesundheitsdienstAbfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Durch die Ausweisung eines Bereitstellungsplatzes für die Abfallbehälter im Bereich der bestehenden Straße „Oertzenhof“ kann die Abfallentsorgung für die rückwärtig gelegenen Grundstücke des Plangebietes ebenfalls gewährleistet werden.

Zu Abfallwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Ausweisung eines Bereitstellungsplatzes für die Abfallbehälter im Bereich der Straße „Oertzenhof“ die Abfallentsorgung der rückwärtigen Grundstücke gewährleistet werden kann.

Seite 13/13

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Betreff: B-Plan 42: Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Sehr geehrte Frau Dwars,

nachträglich ist aufgefallen, dass die Angabe in der B-Plan-Begründung unter Pkt 3.4, welche ZO-Qualitäten angibt so nicht haltbar und irreführend ist.

Die Untersuchung einer Mischprobe aus 3 Sondierungen von 0,4 bis 3 m Tiefe kann für die oberen 0,40 m nicht abfallrechtlich repräsentativ sein und kann nicht ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse belegen. Probenahmeprotokolle liegen nicht vor. Der Auftrag G1261-Si-2022 für Probenummer 22649 gibt eine Entnahmetiefe a von 0,4 bis 3 m Tiefe an. Kritische oberflächennahe Höhenlagen sind damit nicht untersucht. Bei gewerblicher Vornutzung besteht die Regelvermutung, dass mit Schadstoffen umgegangen wurde und Schadstoffe am Standort verblieben sind. Historische Recherchen, welche dies widerlegen sind nicht ersichtlich. In Wohngebieten ist von den besonders empfindlichen Nutzungen Kinderspiel und i.d.R. Nutzpflanzenanbau auszugehen.

Werden repräsentative Untersuchungen nicht kurzfristig nachgeholt, sind die in der Stellungnahme zum Vorentwurf formulierten möglicherweise erforderlichen Festsetzungen jetzt unbedingt erforderlich. Oder planen Sie die oberen 40 cm von der gesamten Fläche vor Bestandskraft des B-Plans abzutragen?

Ich empfehle die Kurzfristige Beauftragung eines kompetenten Gutachters für Bodenschutz und Altlasten. Das Untersuchungskonzept mit mir abzustimmen kann sinnvoll sein.

Anmerkung:

Die ab dem 01.08.2023 in Kraft tretenden rechtlichen Grundlagen BBodSchV nF und EBV empfehle ich bereits jetzt anzuwenden.

Die Konzentrationen von 11 mg/kg Blei; 12 mg/kg Chrom; 9,2 mg/kg Kupfer; 9,7 mg/kg Nickel und 39 mg/kg Zink kommen als Hintergrundwerte vor, und können ungestörten Boden widerspiegeln. Weitere Untersuchungen von gewachsenen tieferen Bodenschichten als 0,4 m halte ich nur dann für erforderlich, wenn in den oberen 40 cm erhebliche auswaschbare Schadstoffkonzentrationen ermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Uta Rose
Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall



Landkreis Nordwestmecklenburg
Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung (66/80)

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

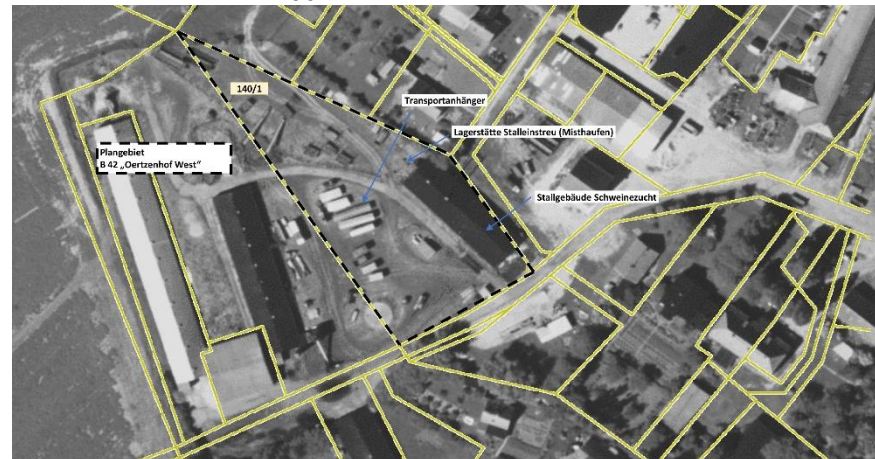
Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Raum 2.211

Fon: +49 3841 3040 6622
Fax: +49 3841 3040 8 6622
Mail: U.Rose@nordwestmecklenburg.de
Web: www.nordwestmecklenburg.de
Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat im Nachgang der Behördenbeteiligung ein ergänzendes Gutachten zur Analysierung der anstehenden Böden beauftragt. Da die Untere Bodenschutzbehörde auf die Stellungnahme zum Vorentwurf verweist, wird diese der Vollständigkeit halber nachstehend im Rahmen der Abwägung behandelt.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt wurde durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH eine ergänzende Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA (Juni 2023) durchgeführt. Gemäß dem Gutachten belegt das ausgewiesene Prüfergebnis die Zuordnungsklasse Z 0 „uneingeschränkt offener Einbau“.

Zur Übersichtlichkeit und besseren Erläuterung, nachstehend eine historische Luftbildaufnahme von 1991.



Laut Aussage eines damaligen Mitarbeiters des landwirtschaftlichen Unternehmens wurde das Gebäude auf dem Flurstück 140/1 nur zur Hälfte (nördlicher Gebäudehälfte) als Ferkelstall genutzt. Der südliche Bereich diente als Verwaltungsgebäude.

Die anfallende Gülle durch den Teil des Ferkelstalls wurde über unterirdische Rinnen / Rohre in den südwestlichen Güllebehälter abgeleitet. Die Ableitung erfolgte im Freigefälle. Der Güllebehälter wies keinen Abfluss auf und wurde daher regelmäßig entleert. Hier wurde auch die Gülle des Schweinestalls des Flurstücks 141/5 abgeleitet.

Gemäß dem Gutachten der Baustoff- und Umweltlabors GmbH kann keine Kontamination des Bodens vermutet werden. Sofern der Oberboden / Mutterboden kontaminiert ist, hätte es in der TR LAGA-Probe Anzeichen gegeben. Gemäß dem Gutachten weist der Mutterboden eine organische Substanz von 6,0 – 7,0 M.-% und somit einen hohen organischen Anteil auf. Der Boden ist folglich als Gartenland nutzbar. Für Spielbereiche ist mineralischer Natursand zu verwenden

Das Ergebnis des ergänzenden Bodengutachtens wurde in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 zum erneuten Entwurf aufgenommen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Baustoff- und Umweltlabor GmbH ein von der Bundesanstalt für Straßenwesen anerkanntes Prüfinstitut ist und damit für alle Bauvorhaben des Bundes und Landes Vertragskontrollen ausführen dürfen und einer ständigen Überwachung unterliegen.

Die abschließenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Da gemäß dem Gutachten der vorhandene Mutterboden nicht kontaminiert ist, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Auskunft erteilt: Herr Scholz
 Zimmer: 3.201
 Fernruf: 03841-3040-6620
 Telefax: 03841-3040-86620

Landkreis Nordwestmecklenburg

- Fachdienst Umwelt u. Regionalentwicklung –
 SG 66/80.02
 Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz

Empfänger:

**61/63.03, Bauleitplanung
 im Hause**

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 12.07.2022

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, B-Plan Nr. 42 "Oertzenhof West"
Entwurf, Stand 15.04.2022
Gesamtstellungnahme SG 63/66.05 ab

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Dem Entwurf stehen keine grundsätzlichen abfallrechtlichen Bedenken entgegen.

Folgende Festsetzungsinhalte können erforderlich werden:

1. Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Zum Zeitpunkt von Bautätigkeiten jeweils aktuelle abfallrechtliche Vorgaben sind anzuwenden.
2. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde durch eine LPG gewerblich genutzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen z.B. bei Werkstätten, Lagern oder Ställen (MKW, PAK, SM, PSM, Dünger und Desinfektionsmittel). Daher kann nicht unbesehen von Schadstofffreiheit vorgefundener Bodenmaterialien, ggf. Bauschuttresten und deren Gemischen ausgegangen werden.

Nach Beräumung der Fläche sind Vermutungen nicht mehr ohne weiteres erkennbar.

Verschleppungen von Schadstoffen innerhalb des B-Plan-Gebietes und darüber hinaus sind zu unterbinden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine grundsätzlichen abfallrechtlichen Bedenken entgegenstehen.

Die nebenstehenden Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen, finden aufgrund des ergänzenden Gutachtens zur Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA jedoch keine Berücksichtigung.

Der Gemeinde ist die ehemalige Nutzung des Plangebietes bekannt. Wie bereits erläutert und auch dem historischen Luftbild von 1991 zu entnehmen ist, wurde das Plangebiet u.a. als Lagerfläche genutzt. Das Gebäude im Osten des Plangebietes wurde im nördlichen Bereich als Ferkelstall genutzt. Der südliche Bereich wurde als Verwaltungsgebäude genutzt.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Für die möglichst hochwertige Verwertung mineralischer Abfälle (Abtragsmaterialien wie Boden, Bauschutt und deren Gemische) nach § 7 (3) KrWG sind die LAGA M20 bzw. BBodSchV mit Verweis auf die DIN 19731 maßgeblich.

Nach LAGA M20 II Pkt. 1.2.2.1 sowie Pkt. 5.2.a) der DIN 19731 besteht grundsätzlich Deklarationspflicht (Untersuchungserfordernis / Untersuchungsbedarf) bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten, was bodenschutz- und abfallrechtlich auch für ehem. Nutzungen gilt.

Ab 01.08.2023 sind die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV anzuwenden.

Hinweise:

Sinnvoll sind historische Recherchen, engmaschige Untersuchungen sich daraus ergebender Verdachtsflächen und repräsentative Rasteruntersuchungen des Gesamtbereiches durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten. Evtl. kann die Schadstoffuntersuchung mit Ermittlungen der Versickerungsfähigkeit verbunden werden.

Die Untersuchungen sollen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans erfolgen. Dies dient der Chargenbildung nach DIN 18300 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung von Schadstoffen und der Einschätzbarkeit von Entsorgungskosten, deren Risiko hier gegenüber dem Umfeld erhöht ist.

Soweit sich im Rahmen der B-Plan-Entwurfsbearbeitung zeigt, dass entgegen der Regelvermutung für vormals gewerblich genutzte Flächen hier keine oder nur partiell relevante Schadstoffbelastungen bestehen oder nachvollziehbar beseitigt wurden, kann geprüft werden, die Festsetzung Nr. 1 zu modifizieren oder ganz zu löschen. Von daher wird die Klärung der Schadstoffbelastungssituation im Rahmen der Entwurfsbearbeitung empfohlen.

Zu 2.

Überwachungen im Einzelfall können nach § 51 KrWG angeordnet werden. Dies ist sinnvoll und angemessen, da erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen besteht, welche in allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht verwertet werden dürfen.

Zulässige Verwertungen außerhalb des B-Plangebietes sind begrenzt und deren Entsorgungswege nachvollziehbar zu machen, ist sinnvoll.

Hinweise:

Ein Umlagerungsprivileg besteht nach § 6 (6) Nr. 3 der ab 01.08.2023 geltenden BBodSchV ausdrücklich nicht.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölehaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchzuführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Die anfallende Gülle durch den Teil des Ferkelstalls wurde über unterirdische Rinnen/ Rohre in den südwestlichen Güllebehälter abgeleitet. Die Ableitung erfolgte im Freigefälle. Der Güllebehälter wies keinen Abfluss auf und wurde daher regelmäßig entleert. Hier wurde auch die Gülle des Schweinestalls des Flurstücks 141/5 abgeleitet.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes und der Hinweise durch den Landkreis wurde ein ergänzenden Bodengutachten beauftragt. Durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH wurde zum Nachweis der Umweltverträglichkeit des anstehenden Bodens drei geologische Aufschlüsse der Mineralboden auf Schadstoffe analysiert. Die Schichtenverhältnisse der Erkundungen sind als Probeentnahmeprotokolle zu werten. Gemäß dem Gutachten belegt das ausgewiesene Prüfergebnis die Zuordnungsklasse Z 0 „uneingeschränkt offener Einbau“. Die anstehenden Böden weisen somit keine Kontamination auf.

Da gemäß dem Gutachten eine oberflächennahe Verunreinigung des Oberbodens / Mutterbodens nicht zu erwarten ist, da die Entsorgung der Gülle über Leitungssysteme erfolgte, werden keine Festsetzungen erforderlich.

Wie bereits erläutert sind im Plangebiet keine Kontaminationen des Mutterbodens zu erwarten, dies belegt das ergänzende Gutachten der Baustoff- und Umweltlabor GmbH (Juni 2023).

§ 51 KrWG bezieht sich auf die Überwachung der Entsorgung von Abfällen. Da innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder altlastenverdächtige Flächen bekannt sind, erachtet die Gemeinde die Festsetzung als nicht erforderlich.

Um bei den Abrissarbeiten des vorhandenen Gebäudes das Vorkommen von möglichen schadstoffhaltigen Baustoffen auszuschließen, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass der Abriss durch eine sachkundige Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchzuführen ist.

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Folgende Festsetzungsinhalte können erforderlich werden:

1. Baubeginn unzulässig, bis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fachgutachterlich nachgewiesen und von der UBodB bestätigt sind. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Begründung

Zu 1

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde durch eine LPG gewerblich genutzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen z.B. bei Werkstätten, Lagern oder Ställen (MKW, PAK, SM, PSM, Dünger und Desinfektionsmittel). Dies gilt auch für Teile der Fläche, welche aktuell als Weide genutzt werden, wenn bislang keine repräsentative Schadstoffuntersuchungen erfolgten.

Dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen hier keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor, welche auf eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit bei aktueller Nutzung hindeuten.

Auch wenn Anhaltspunkte für nutzungsunabhängige Sanierungspflichten oder Sanierungserfordernisse bei unempfindlichen Nutzungen nicht vorliegen, bestehen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Hinsichtlich Bodenschadstoffen ist dafür die BBodSchV maßgeblich. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze sind i.d.R. einzuhalten. Vorsorgewerte sollen angestrebt werden; dies gilt insbesondere im ländlichen Raum, wenn weitgehend unbelastete Alternativflächen zur Verfügung stehen.

In Wohngebieten ist grundsätzlich mit den besonders empfindlichen Nutzungen Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau zu rechnen.

Als Frist für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde Baubeginn gewählt. Dies geht davon aus, unkontrollierte Verbreitung belasteter Materialien bereits bei der Baufreimachung zu berücksichtigen ist.

Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten erfolgen. Es wird empfohlen, dass Untersuchungskonzept und die grundsätzliche Gliederung der Dokumentation vor Auftragserteilung mit der UBodB abzustimmen.

Siehe auch abfallrechtliche Stellungnahme.

Hinweise:

Anstelle einer Klärung der Bodenschadstoffsituation vor Baubeginn, wird dies im Rahmen der Entwurfserarbeitung dringend empfohlen. Dies kann eine unnötige Überfrachtung des B-Plans vermeiden oder ggf. kann der B-Plans sinnvoll angepasst werden. (Sollten Nachweise der ausreichenden Schadstofffreiheit erst nach Rechtskraft des B-Plans erbracht werden, ist ein städtebaulicher Vertrag mit Beteiligung der UBodB erforderlich.)

Kiesflächen mit in der Summe mehr als 5 m² sind bei der GRZ-II-Ermittlung zu berücksichtigen.

Ausgehend von einem Nutzungsbeginn in mehr als einem Jahr, wird empfohlen, durchgehend mit der ab 01.08.2023 geltenden überarbeiteten Fassung der BBodSchV zu arbeiten.

Anmerkungen:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass nebenstehender Festsetzungsinhalt erforderlich werden könnte. Da die anstehenden Böden keine Verunreinigungen / Kontamination aufweisen, sieht die Gemeinde von der Festsetzung ab.

Durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH wurde eine ergänzende Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA (Juni 2023) durchgeführt. Gemäß dem Gutachten belegt das ausgewiesene Prüfergebnis die Zuordnungsklasse Z 0 „uneingeschränkt offener Einbau“.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Hinweise durch den Landkreis wurde durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH ein ergänzenden Bodengutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Mutterboden innerhalb des Plangebietes eine organische Substanz von 6,0 – 7,0 M.-% aufweist. Folglich ist der Boden als Gartenland nutzbar. Der hier erwähnte Nutzpflanzenanbau ist innerhalb des Plangebietes möglich. Gemäß der Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist für Spielbereiche ein mineralischer Natursand zu verwenden.

Da der anstehende Boden innerhalb des Plangebietes keine Kontamination aufweist, sind bereits jetzt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Eine Frist für den Baubeginn wird somit nicht erforderlich.

Die Bewertung der Bodenanalytik nach TR LAGA durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH durchgeführt. Die Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist ein von der Bundesanstalt für Straßenwesen anerkanntes Prüfinstitut.

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Juni 2023 wurde, wie bereits erwähnt, ein ergänzendes Bodengutachten erarbeitet, welches den anstehenden Boden auf mögliche Verunreinigungen / Kontamination untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dem Boden die Zuordnungsklasse Z 0 zuzuweisen ist.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde (12.07.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

Für die Stellplätze südlich des Flurstücks 139/4 sollte geprüft werden eine entsprechende Anzahl im Süden, an der Straße, nordwestlich des Flurstücks 146/5 anzuordnen, um möglichst auf Rangierflächen verzichten zu können.

Folgende Erwägungen werden vorgeschlagen:

1. Wird ein aktuell guter Bodenzustand ermittelt, dann für z.B. 30 % der der Grundstücksflächen, mindestens aber festgesetzte Grünflächen eine Auszäunung während der Baumaßnahmen festsetzen.
2. Auf Poel kommen teilweise so große Oberbodenmächtigkeiten vor, dass Andeckung weiteren Oberbodens einer Verschwendung gleichkommen kann und Verwertung des OB an anderer Stelle sinnvoller ist.
3. Für Gebäude und Stellplätze die Pflicht von begrünten Dächern oder Solarenergienutzung (nicht nur Möglichkeiten z.B. unter 7.2).
4. Begrünte Mulden (evtl. kaskadenartig) für Regenwasser (ggf. für Starkregenereignisse zusätzlich zu Rigolen oder Zisternen).
5. Großkronige Bäume festsetzen für versiegelte Flächen, soweit Solarenergienutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (am 01.08.2023 tritt eine überarbeitete Fassung in Kraft)
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz
EBV - Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt ab 01.08.2023 die LAGA M20)
PAK-Erlass M-V - Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
DIN 18915 – Bodenarbeiten
DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfadens für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Scholz

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Der nebenstehende Hinweis zur Ausweisung einiger Stellplatzflächen im Süden des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie sich im Rahmen der Entwurfserarbeitung mit der Stellplatzanordnung erneut auseinandergesetzt hat. Um die Stellplatzflächen zwischen den Baufelder 2 und 3 möglichst gering zu halten, sind vier Stellplätze im Südwesten des Plangebietes, in unmittelbarem Übergang zur öffentlichen Straße „Oertenhof“ ausgewiesen worden.

Die vorgeschlagenen Erwägungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und wurden überwiegend bereits berücksichtigt.

Zu 1.

Im Teil B – Text ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass die Baustelleneinrichtungen auf das notwendigste Maß zu beschränken sind. Zudem ist festgesetzt, dass Grünflächen während der Hochbaumaßnahmen durch einen ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen sind.

Zu 2.

Unter Pkt. 5.1 der textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten ist und an Ort und Stelle wiederzuverwerten ist.

Zu 3.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt, den künftigen Grundstückseigentümern bzw. dem Investor des Gebietes ein bereits Angebot der Fassaden- sowie Dachgestaltung zu ermöglichen. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird die Option offengehalten, Gründächer sowie Solarmodule zu verwenden.

Zu 4.

Aufgrund des städtebaulichen Grundkonzeptes und der Größe des Plangebietes ist die Anlage von Mulden nicht vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Möller die Anlage von Rigolen innerhalb der festgesetzten Grünfläche (Parkanlage) möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß dem Entwässerungskonzept durch den Bau eines Entwässerungssystems mit Drosselabfluss abgeleitet.

Zu 5.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der festgesetzten Grünfläche bzw. innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen die Anpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm festgesetzt sind.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinPlanungsbüro Hufmann
Stadtplanung
Alter Holzhafen 8
DE-23966 Wismarbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202300316

Schwerin, den 13.04.2023

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**hier: B-Plan Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 - Beteiligung nach §
4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: 13.4.2023

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde.

Betreff: WG: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Von: "Groth, Ulrike" <Ulrike.Groth@lgm.de>

Datum: 14.04.2023, 09:08

An: "lachmann@pbh-wismar.de" <lachmann@pbh-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihrer E-Mail baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalten. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden.

Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind.

Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulrike Groth
Grundstücksverkehr

T +49 (3866) 404 - 364

M +49 (173) 62 92 206

Ulrike.Groth@lgm.de

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a
19067 Leezen
www.lgm.de



Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Till Backhaus, Minister für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsführung: Daniela Degen-Lesske (Ass. Jur.), Till Pagels (M.Sc. Agrarwissenschaften)
Sitz der Gesellschaft: Leezen · AG Schwerin · HRB 944 · St.Nr. 090/126/00019

Datenschutzhinweis Wir verarbeiten Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)). Wir weisen darauf hin, dass, wenn Sie per E-Mail-Kontakt mit uns aufnehmen, Ihre angegebenen Daten zwecks Bearbeitung der Anfrage und für den Fall von Anschlussfragen nach den gesetzlich vorgegebenen Vorschriften gespeichert werden. Diese Daten geben wir nicht ohne Ihre Einwilligung weiter. Weitere Informationen bekommen Sie unter <https://www.lgm.de/datenschutz>.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landgesellschaft MV mbH vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden ist.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass Aussagen nur für landeseigene Flächen, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden, getroffen werden können.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft MV mbH verwaltet werden bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft befinden und daher keine Einwände bestehen.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan • Neue Reihe 46 • 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Bearbeitet von: Herr Zimmermann

Telefon: 038203 2263-0
Fax: 03994 235-422
E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-15/2023
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, den 05.05.2023

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

forstrechtliche Stellungnahme

Beteiligung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof – West“

- Ihr Schreiben vom 12.04.2023 – Posteingang 17.04.2023

Sehr geehrte Frau Lachmann,

soweit sich das o.g. Vorhaben: Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof – West“ – Entwurf vom 20.03.2023 aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Vorhaben Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof – West“ – Entwurf vom 20.03.2023 das **Einvernehmen erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen. Gemäß

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine forstrechtlichen Belange festgestellt wurden und entsprechend § 10 LWaldG das Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 42 erteilt wird.

Die nebenstehenden Ausführungen der Begründung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794).

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

2

§ 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Zum Wald:

Bei der Prüfung der vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass sich im dem Geltungsbereich oder angrenzend im Abstand von 30 m aktuell kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V befindet und auch keine Änderung in die Nutzungsart der Fläche zu Wald geplant ist.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Zimmermann unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz

Leiter des Forstamtes Bad Doberan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Forstamtes festgestellt wurde, dass sich im Geltungsbereich oder angrenzend im Abstand von 30 m aktuell kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V befindet und auch keine Änderung in die Nutzungsart der Fläche zu Wald geplant ist.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleichenruffer 13, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
z.H. Frau Lachmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-126-23-5122-74035
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 15. Mai 2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Poel über den B-Plan Nr. 42 „Oertzenhof – West“

Ihr Schreiben vom 13. April 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die o. g. Satzung verbraucht keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der entstehende Kompensationsbedarf soll durch die Pflanzung von 8 Laubbäumen auf dem zukünftigen Wohngebiet erfolgen. Weiter ist der Ankauf von Ökopunkten zum Ausgleich der o. g. Maßnahme geplant. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 182, Flur 1, Oertzenhof im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens Insel Poel befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Die Stellungnahme aus dem Jahre 2022 bleibt bestehen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleichenruffer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Zu 1. Landwirtschaft / EU-Förderangelegenheiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstücks 182, Flur 1, Oertzenhof, im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens befindet, Bedenken aber nicht geäußert werden.

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme aus dem Jahr 2022 bestehen bleibt.

Der Vollständigkeit halber wird die Stellungnahme aus dem Jahr 2022 zum Vorwurf nachstehend im Rahmen der Abwägung behandelt.

3.2 Wasser

Die Stellungnahme aus dem Jahr 2022 behält ihre Gültigkeit.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die für das Vorhaben relevant sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

Zu 3.3 Boden

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Auskünfte zu Altlasten beim Altlasten- und Bodenschutzkataster des LUNG einzuholen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Satzung aufgenommen.

Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutz- / abfallrelevanten Umgebung keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die für das Vorhaben relevant sind.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Auszug aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (16.06.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz u.a. zuständig für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig.

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet sich angrenzend an das folgende Natura 2000-Gebiet:

➤ Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) **DE 1934-401** „Wismarbucht und Salzhaff“

Dieses Gebiet wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu einem besonderen Schutzgebiet erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Für das Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet, in dem die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Der Managementplan ist die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dient als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Er ist auf der Homepage meines Amtes ([DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff \(stalu-mv.de\)](http://DE.1934-401.Wismarbucht.und.Salzhaff.stalu-mv.de)) abrufbar und kann als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Dem Standarddatenbogen (SDB) für das VSG fehlt es an Aktualität, da fast alle SDB kurz nach der Gebietsmeldung in den Jahren 2003/2004 erstellt und seitdem überwiegend nicht oder nur in nicht systematischen Einzelpunkten aktualisiert wurden. Daher erfolgte 2020 eine Aktualisierung aller SDB auf der Grundlage der vorhandenen Managementpläne. Die Übermittlung der aktualisierten SDB an die Europäische Kommission erfolgte über das Bundesamt für Naturschutz bis zum 15.12.2020. Erst danach stehen die aktualisierten SDB zur Verfügung. Solange keine aktualisierten SDB vorliegen, sind die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte den Managementplänen zu entnehmen.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des VSG erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden, 3.1 Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß § 5 NatSchAG M-V das StALU als Fachbehörde für Naturschutz u.a. für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ zuständig ist.

Der Aufgabenbereich des StALU für die Gesamtverantwortlichkeit der Natura 2000-Gebiete wird zur Kenntnis genommen.

Ebenso wird der Hinweis zur Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben angrenzend an das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ befindet. Mögliche Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet wurden im Umweltbericht geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an bestehenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden Vorbelastung des Bereiches, wird eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen.

Die Hinweise zur Ausweisung des Schutzgebietes werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Managementplan als Fachgrundlage werden berücksichtigt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 33 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist darauf hin, dass der Landkreis ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurde. Gemäß der Stellungnahme der Untere Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände.

Auszug aus der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (16.06.2022) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.2 Wasser

Es wird zur Kenntnis genommen, das Gewässer erster Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 LWaG und wasserwirtschaftliche Anlagen nicht berührt werden und daher keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-2129-2023

Schwerin, 1. Juni 2023

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42

Ihre Anfrage vom 13.04.2023; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei-mvnet.de

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs nicht zuständig ist.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten sind.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der nebenstehende Hinweis auf das Antragsformular wird zur Kenntnis genommen.

Betreff: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2

BauGB

Von: Jens Steller <steller.jens@bvvg.de>

Datum: 19.04.2023, 16:22

An: lachmann@pbh-wismar.de

Sehr geehrte Frau Lachmann,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 14.04.2023). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage der hier angezeigten Planungsgebiete ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Die BVVG verfügt in den betroffenen Gemarkung Oertzenhof über keine Eigentumsflächen mehr. Sollte sich der vorgenannte Umstand im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konkretisieren und keine BVVG- Eigentumsflächen von den Vorhaben betroffen sein, erklären wir bereits **hiermit den Verzicht auf die weitere Beteiligung** daran.

In allen anderen Fällen bitten wir Sie um die Beachtung der nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine **rechtzeitige** flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den aktuell gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des Umfangs und der Lage des angezeigten Plangebietes es wahrscheinlich ist, dass keine BVVG- Vermögenswerte unmittelbar betroffen sind. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die BVVG in der Gemarkung Oertzenhof über keine Eigentumsflächen verfügt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sofern weiterhin keine BVVG-Eigentumsflächen betroffen sind, die BVVG den Verzicht auf die weitere Beteiligung erklärt.

Nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen Änderungen an dem Bebauungsplan Nr. 42, die eine erneute Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern. Die erneute Veröffentlichung wird sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Steller

Jens Steller

Jens Steller
koord. Referent
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-205
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.de

Geschäftsführung: Thomas Windmüller
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen

Die nebenstehenden Sachverhalte werden zur Kenntnis genommen.



per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Herr Hufmann

Lübow, den 08.06.2023

Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel - Entwurf vom 06.03.2023

- Aufforderung zur Stellungnahme Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Reg.-Nr. 336/2022

Az 3-13-1-16-B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 sowie unserer Stellungnahme vom 21.07.2022 zum Vorentwurf, nehmen wir wie folgt Stellung:

- Ziele: - Allgemeines Wohngebiet, 4 Mehrfamilienhäuser, 1 Zweifamilienhaus
2 Vollgeschosse, offene Bauweise ,
 - Gemarkung Oertzenhof, Flur 1, Flurstücke 140/1 und 182 (teilw.)
 - Fläche gesamt: 4.875 m²
 - geplante WE 18, Wasserbedarf....?, Schmutzwasseranfall....?
- (Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen!)

Trinkwasserversorgung

In der östlich gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Ringschluss zwischen den beiden Versorgungsleitungen DN 80 PVC herzustellen. Erst nach Realisierung dieser Maßnahme durch den Zweckverband Wismar besteht Anschlussmöglichkeit für die geplanten Bebauung des Gebietes.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Aussagen zum zukünftigen Wasserbedarf sowie zum Schmutzwasseranfall auf Ebene der Ausführungsplanung / im Baugenehmigungsverfahren mit dem Zweckverband Wismar abgestimmt werden. Diese Angaben sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 42 und sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Zu Trinkwasserversorgung

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Aussagen wurden zusätzliche bereits in die Begründung aufgenommen.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXXX

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken, im Rahmen der mit der Gemeinde Ostseebad Insel Poel abgeschlossenen Vereinbarung vom 06.07./02.11.2017 zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundsatz) obliegt der Gemeinde.

Schmutzwasserentsorgung

Ein direkter Anschluss in südliche oder östliche Richtung ist derzeit nicht möglich, da hier in der Straße „Oertzenhof“ keine betriebsfertigen öffentlichen Schmutzwasseranlagen des Zweckverbandes Wismar bestehen.

Der über das Flurstück 147 verlaufende Schmutzwasserkanal, ist im Zuge der Erschließung des B-Planes in die östlich des Gebietes verlaufende, öffentliche Erschließungsstraße umzuverlegen. Die geplante Bebauung sollte, nach Möglichkeit im freien Gefälle, an diesen Kanal anschließen.

Die Umverlegung des Schmutzwasserkanals erfolgt durch den Zweckverband Wismar

Die weitere **Erschließungsplanung** Trinkwasser und Schmutzwasser des Gebietes ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen. So ist für die Verlegung der Trink- und Schmutzwasserleitungen in der nordöstlichen, privaten Zuwegung der Erschließer zuständig.

Niederschlagswasser

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet.

Dieses Regenwassernetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben.

Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an die zuständige Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar



Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Zu Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung steht ein Vertragshydrant zur Verfügung. Der Hydrant befindet sich in der Ortslage Oertzenhof, in einem Umkreis von 300 m zum Plangebiet. Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz ist sichergestellt.

Zu Schmutzwasserentsorgung

Die nebenstehenden Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Hinweise wurden ebenfalls bereits in die Begründung zur Satzung aufgenommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die weitere Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen ist.

Zu Niederschlagswasser

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz befindet und dieses nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben wird.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser regelt.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
25. April 2023 | Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 - Oertzenhof - West-

Vorgangsnummer: 104813847 / Lfd.Nr. 01000-2023 / Maßnahmen ID: Ost23_2023_41068
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden.

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Versorgung eines Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.

Ute Glaesel | 25. April 2023 | Seite 2

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse tobias.woellner@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Ute
Glaesel

Digital
unterscriben
von Ute Glaesel
Datum:
2023.04.25
08:29:58 +02'00'

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt werden sollte.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung in der Regel als notwendig angesehen wird.

Der Erschließungsträger wird sich rechtzeitig mit der Telekom ins Benehmen setzen.

Betreff: Stellungnahme S01245598, VF und VDG, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Datum: 12.05.2023, 14:50

An: "lachmann@pbh-wismar.de" <lachmann@pbh-wismar.de>

Kopie (CC): Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Planungsbüro Hufmann - Kira Lachmann
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01245598

E-Mail: TDRA-O.-Schwerin@vodafone.com

Datum: 12.05.2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.04.2023.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH befinden und eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist.

Betreff: Stellungnahme S01245600, VF und VDG, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“
Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Datum: 12.05.2023, 14:51
An: "lachmann@pbh-wismar.de" <lachmann@pbh-wismar.de>
Kopie (CC): Neubaugebiete <neubaugebiete.de@vodafone.com>, Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Eckdrift 81 * 19061 Schwerin

Planungsbüro Hufmann - Kira Lachmann
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01245600
E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com
Datum: 12.05.2023
Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.04.2023.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sie sich über eine Ausbauentcheidung von Vodafone bei dem Team Neubaugebiete informieren kann.