

# **Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof – West“**

## **Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 20.03.2023 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof“ sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Die Gemeinde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Zwecke des Dauerwohnens. Planungsrechtlich wird dies durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde, Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan ein breites und finanziell tragbares Wohnraumangebot bereit.

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Zum Zweck der **Öffentlichkeitsbeteiligung** liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Zeit

**vom 17.04.2023 bis zum 22.05.2023**

im FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf, öffentlich für jede Person zur Einsicht während der Dienstzeiten aus. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o. g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.ostseebad-insel-poel.de](http://www.ostseebad-insel-poel.de) einsehbar.

Zusätzlich können Fragen zeitnah an den FB IB Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel gestellt werden.

**FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf  
Tel.: 038425 – 4281 0**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel macht bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen vorliegen und zur Einsichtnahme mit ausliegen:

- Umweltbericht als Teil der Begründung,
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg,
- Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung,
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg
- Baugrunduntersuchung, Baustoff- und Umweltlabor GmbH

### **Umweltbericht**

- Gesetzlich geschützte Bäume und Biotope  
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.  
Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden. Im Umfeld (ca. 200 m) des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.
- Schutzgebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 640 m Entfernung das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB DE 1934-302 „Wismarbuch“. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes, ca. 15 m entfernt das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes wird ausgeschlossen.

- Schutzgut „Mensch“  
Lärmbelastigungen wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wird von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen.
- Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“  
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baum, der gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt ist.  
Es fand eine artenschutzrechtliche Betrachtung (Potenzialabschätzung) statt. Eine Betroffenheit liegt für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vor. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine bauökologische Begleitung des geplanten Abrisses, des im Plangebiet befindlichen Gebäudes, erforderlich. Des Weiteren sind Gehölzbeseitigungen zeitlich geregelt (01. Oktober bis 28. Februar).
- Schutzgut „Boden“  
Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung des Plangebietes sind bereits verändert. Bis ca. 2002 war das Plangebiet Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes und wurde anschließend als Weidefläche genutzt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen. Um die geplanten Eingriffe der Versiegelung auszugleichen, werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt.
- Schutzgut „Wasser“  
Im Plangebiet und dessen Umfeld (ca. 200 m Radius) befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 930 m entfernt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Neuanschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Für die Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser regelt.
- Schutz „Fläche“  
Das Plangebiet stellt eine Arrondierungsfläche im Westen der Ortslage Oertzenhof dar. Das Plangebiet umfasst eine Weidefläche, bereits versiegelte Flächen und ein Gebäude. Der mit der Planung einhergehende Flächenverbrauch wird aufgrund der derzeitigen Nutzungen als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.
- Schutzgut „Luft und Klima“  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.
- Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“  
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige Sachgüter bekannt.
- Schutzgut „Landschaft“  
Es sind geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die neuen Wohngebäude in ortstypischer Bauweise gebaut werden und das vorhandene Sieglungsbild ergänzen.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird die Schaffung von Baurechten für die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung ermöglicht. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie die Neuversiegelungen.

### **Landesplanerische Stellungnahme vom 15.09.2022**

Gemäß dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) ist der Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit dem Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## **Umweltbezogene Stellungnahmen**

### **Landkreis Nordwestmecklenburg vom 12.07.2022**

- Untere Naturschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) anzuwenden und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein Bestandsplan der Biotoptypen beizufügen ist. Es werden Hinweise zum Ausgleich der Kompensationsdefizite gegeben. Darüber hinaus sind die angegebenen Flächengrößen zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Minderungsmaßnahme, Gestaltung einer parkartigen Grünfläche, aufgrund der Flächengröße nicht anwendbar ist. Es wird angeregt, die festgesetzten Gehölze konkret zu definieren.

Bezüglich des Europäischen Vogelschutzgebietes werden allgemeine Hinweise gegeben. Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope betroffen, die gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützt sind.

Es wird ein Hinweis zu der textlichen Festsetzung, bezogen auf die ökologische Baubegleitung, gegeben.

- Untere Wasserbehörde

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutz zonen berührt. Es werden Hinweise zur Niederschlagwasserbeseitigung gegeben und dass diese zu klären ist.

Es werden Hinweise zum Gewässerschutz gegeben.

- Untere Abfallbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen besteht, welche ggf. durch Festsetzungen Berücksichtigung finden.

- Untere Bodenschutzbehörde

Dem Altlasten- und Bodenschutzkataster M-V liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vor. Es wird empfohlen ein Fachgutachten für Bodenschutz und Altlasten zu erarbeiten, um die vorhandenen Bodenschadstoffsituation zu klären.

### **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 16.06.2022**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Insel Poel, Bedenken werden jedoch nicht geäußert. Es werden Hinweise zum angrenzenden Natura 2000-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) gegeben. Gewässer erster Ordnung sowie wasserwirtschaftliche Anlagen werden nicht berührt, sodass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Feststellen von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen eine Mitteilung an die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu erfolgen hat. Innerhalb des Plangebietes sowie seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte / angezeigte Anlagen, sodass keine Betroffenheit besteht.

### **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 04.07.2022**

Das LUNG gibt keine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ab.

### **Landesforst M-V, Forstamt Bad Doberan vom 01.06.2022**

Für den Bebauungsplan Nr. 42 wird entsprechend § 10 LWaldG das Einvernehmen erteilt. Innerhalb und um das Plangebiet (Umkreis 30 m) befindet sich kein Wald i. S. d. § 2 LWaldG.

### **Zweckverband Wismar vom 21.07.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ringschluss, zwischen den vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen in der östlichen Erschließungsstraße, herzustellen ist. Nach Realisierung des Ringschlusses bestehen Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes.

Es wird drauf hingewiesen, dass in der Straße „Oertzenhof“ keine betriebsfertige öffentliche Schmutzwasseranlage des Zweckverbandes besteht. Der Schmutzwasserkanal (im Bereich Flurstück 147), ist im Zuge der Schließung umzuverlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz befindet, welches nicht durch den Zweckverband betrieben wird.

**Straßenbauamt Schwerin vom 13.06.2022**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Bundes- und Landesstraßen betroffen sind und die Belange des Straßenbauamtes Schwerin nicht berührt werden. Dem Bebauungsplan Nr. 42 kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

**Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Juli 2022**

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Schießlärm) der westlich angrenzenden Schießhalle immissionsschutzrechtlich untersucht.

**Baugrunduntersuchung, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, November 2022**

Es wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Bodenzusammensetzung untersucht.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Artikels 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jeder Person Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht auch die Möglichkeit der Erörterung. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 24.03.2023

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Anlage:  
Übersichtsplan

