

Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ hier: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 09.09.2019 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ einschließlich der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Das Planungsziel für den ca. 4,5 ha großen Bebauungsplan Nr. 33 besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Standortes, in dem es zulässig ist, Gebäude und bauliche Anlagen zu errichten, die dem Freizeitwohnen dienen. Damit wird keine Wichtung für den Anteil an Gebäuden, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt werden, und den Anteil an Gebäuden, die durch wechselnde Feriengäste genutzt werden, vorgenommen. Die Gemeinde will diesen Nutzungsmix in einem Sondergebiet nach § 10 BauGB, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ realisieren.

Anlass für diese Planung ist die Tatsache, dass viele der ursprünglich als Wochenendhaus genutzten Gebäude im Laufe der letzten Jahrzehnte zum Ferienhaus umgenutzt wurden. Die Gemeinde hält diese Entwicklung für städtebaulich gerechtfertigt und will mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der zukünftig notwendig werdenden Modernisierung und Erweiterung der Gebäude einen planungsrechtlichen und gestalterischen Rahmen geben.

Zusätzlich zu der Überplanung des bereits bebauten Gebietes soll eine jetzt noch landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches wegebegleitend mit sechs bis acht Ferienhäusern entwickelt werden. Hier betreibt die Gemeinde eine Arrondierung, die bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes ist. An diese Fläche südlich angrenzend wird ein ca. 10 m breiter Streifen der jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Heckenpflanzung und die Pflanzung eines Krautsaumes, der zur Regenwasserversickerung als Mulde ausgebildet wird, als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

10.10.2019 bis zum 12.11.2019

während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bauamt, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Unterlagen sind im o.g. Zeitraum auch auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügbar.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Des Weiteren macht die Gemeinde bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung als Bestandteil der Begründung, Bearbeitungsstand 22.08.2019

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine vollständige Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter. Des Weiteren erfolgte eine Darstellung der relevanten Schutzgebiete und Schutzobjekte. Außerdem werden Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung getroffen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialabschätzung erarbeitet. Nachfolgend sind die beachtenswerten Schutzgüter und weitere umweltrelevante Aspekte aufgeführt.

- Schutzgebiete

Auf der Insel Poel bestehen umfangreiche Natura 2000-Schutzgebietsausweisungen. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu untersuchen. Aufgrund der geringfügigen Überschneidung des Plangebietes mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet wurde auf den Schritt einer Vorprüfung verzichtet und bereits eine SPA-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

- Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes ist geschützter Baumbestand sowohl nach Landesrecht (Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)) als auch nach kommunaler Baumschutzsatzung vorhanden. Im Zusammenhang mit geplanten Aus- und Umbauten sind ggf. entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen.

- Gewässerschutzstreifen

Ein kleiner Teil der bestehenden Wochenend- und Ferienhausbebauung befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

- Waldbelange

Im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Küstenwaldbereich. Daraus resultierend befindet sich ein sehr kleiner Teilbereich des Plangebietes innerhalb des einzuhaltenden 30 m-Waldabstandes. Es handelt sich ausschließlich um einen Teilbereich mit Wochenend- bzw. Ferienhäusern im Bestand.

- Schutzgut Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die Überbauung mit einer Wochenend-/Ferienhausanlage bereits verändert. Es wird nur ein sehr geringer Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen einbezogen. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit wurden auf der Grundlage eines Geotechnischen Untersuchungsberichtes getroffen.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wird der zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen und Grundflächen berücksichtigt. Als Ausgleich dienen eine Hecke, die als südliche Abgrenzung des Plangebietes geplant ist, sowie der Ankauf von Ökopunkten.

Geotechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner PartGmbH, vom 11.04.2019

Mit dem Entwurf liegt nun ein Geotechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH (Gägelow, 11.04.2019) vor. In dessen Ergebnis wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet Geschiebelehm und -mergel sowie an einigen Sondierungspunkten Sandlagen in unterschiedlichen Mächtigkeiten (nördlicher Bereich der Straße „Nah'n Kliff“) anzutreffen sind. Die Sickerwege sind durch den Geschiebelehm/-mergel eingeschränkt. Eine Versickerung von Regenwasser ist nur mit Einschränkungen möglich, jedoch nicht im direkten Gründungsbereich von Gebäuden durchzuführen. Als Versickerungsanlage werden Mulden, Rigolen oder Rohr-Rigolen-Systeme empfohlen. Eine Schachtversickerung ist nicht möglich. Das Gelände im Bereich der Versickerungsmulde muss so ausgebildet werden, dass

ein Überlaufen der Versickerungsanlage zu keinen Schäden an den Gebäuden führt. Eine Überlaufmöglichkeit in eine Vorflut sollte bei geplanten Versickerungsanlagen vorgesehen werden.

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.05.2019

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 03.06.2019

Fachdienst Bauordnung und Umwelt:

- Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Es werden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 NatSchAG M-V), Gewässerschutzstreifen (entsprechend § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V) gegeben. Es wird auf mögliche Ausnahmebedingungen eingegangen. Es werden allgemeine Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben. In Bezug auf die Beachtung der Belange des Artenschutzes wird die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gefordert. Dabei ist auf die möglichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzugehen. Es wird die Notwendigkeit zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsnachweisen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und das Europäische Vogelschutzgebiet dargestellt.

- Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutz-zonen berührt. Es werden Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Hochwasserrisikogebiet, es wird auf das Bemessungshochwasser an der Außenküste der Insel Poel verwiesen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) vom 15.05.2019

Aus Sicht des LUNG M-V sind die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die angrenzenden Parkplätze auf das Plangebiet zu untersuchen.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 06.05.2019

Das StALU WM teilt mit, dass es zum Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von 4.200 m² kommt. Werden durch die externen, noch nicht festgelegten Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen entzogen, äußert das StALU WM keine weiteren Bedenken und Anregungen zum Thema Landwirtschaft.

Das StALU WM teilt weiter mit, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich des Bodenordnungsverfahrens der Insel Poel befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste vom 25.04.2019

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung ist auch im Internet einsehbar unter www.ostseebad-insel-poel.de.

Ostseebad Insel Poel, den 7. Oktober 2019

Die Bürgermeisterin

Anlage:

Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd", Bearbeitungsstand Entwurf

