

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

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf"**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 21.09.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ortslage Niendorf" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 mit einer Größe von rund 8,5 ha umfasst die Ortslage Niendorf, die sich am östlichen Ufer der Kirchsee, etwa 1,5 km südöstlich des Hauptortes Kirchdorf und etwa 2,5 km nördlich von Fährdorf, direkt angrenzend an die Landesstraße L121 befindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 unterteilt sich in zwei Teilbereiche, den Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" mit einer Größe von rund 3,6 ha gemäß § 30 Abs. 3 BauGB und den Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" mit einer Größe von rund 4,9 ha gemäß § 30 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 sowie die Abgrenzung der zwei Teilbereiche sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 verfolgt zwei zu unterscheidende Ziele, weshalb der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche gegliedert ist. Das erste Ziel des Bebauungsplanes ist die Wahrung Niendorfs als eine vorrangig dem Dauerwohnen dienende Ortslage. Dieses Ziel wird mit dem Teilbereich "Einfacher Bebauungsplan" verfolgt. Das zweite Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke innerhalb Niendorfs sowie die Arrondierung der Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung, die Errichtung einer Wohnanlage für ältere, pflege- oder betreuungsbedürftige Menschen und deren Angehörige und die Errichtung einer Anlage für wissenschaftliche Naturbeobachtung und Forschung. Hierdurch entsteht eine bessere städtebauliche Wahrnehmbarkeit der Ortslage als zusammenhängende und in sich geschlossene Siedlung. Zudem wird insbesondere der nördliche Ortseingangsbereich, Richtung Hafen Niendorf, definiert und der aktuelle städtebauliche Missstand beseitigt. Die Voraussetzungen zur Verfolgung des zweiten Zieles werden mit dem Teilbereich "Qualifizierter Bebauungsplan" geschaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, der dazugehörige Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

**vom 12.10.2020 bis zum 13.11.2020**

während der Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, öffentlich zu jedermanns Einsicht 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.

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

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung,
- Natura 2000-Untersuchungen:
  - FFH-Vorprüfung,
  - SPA-Vorprüfung,
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)- Abbruch eines leerstehenden Wohnhauses und einer Scheune,
- Artenschutzbericht,
- Kurz-Gutachten über den Baumbestand,
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg,
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Vorentwurf.

### **Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, Bearbeitungsstand 08.09.2020**

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine vollständige Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Luft und Klima, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, Landschaft. Des Weiteren erfolgt eine Darstellung der relevanten Schutzgebiete und Schutzobjekte. Außerdem werden Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung getroffen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurden von dem Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen sowie vom Gutachterbüro Umweltplanung Enderle, Schwerin Artenschutzrechtliche Fachbeiträge (AFB) erarbeitet.

Nachfolgend sind die beachtenswerten Schutzgüter und Aspekte aufgeführt.

#### - Schutzgut Tiere

Die im Vorentwurf erarbeitete Artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potentialabschätzung wurde durch fachgutachterliche Aussagen ergänzt und präzisiert. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

#### - Schutzgut Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte Ortslage verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

#### - Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bodendenkmale. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### - Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten von nationaler und internationaler Bedeutung. Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet). In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgenden Aussagen treffen:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 "Wismarbucht" (in ca. 40 m Entfernung)
- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" (direkt angrenzend)

Parallel mit dem Entwurf wurden eine FFH-/ bzw. SPA-Vorprüfung erarbeitet (siehe nachfolgende Ausführungen).

- Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen auf geschützte Biotope werden ausgeschlossen.

- Waldbelange

Innerhalb des Plangebietes bzw. des relevanten Umfeldes sind keine Waldflächen vorhanden. Der ehemalige Bauernhof im nordwestlichen Plangebiet ist laut Aussagen des Forstamtes forstrechtlich nicht als Wald einzustufen.

- Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des gemäß § 29 NatSchAG M-V geschützten 150 m-Küsten- und Gewässerschutzstreifens zur Kirchsee. Teilweise ist die Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens vorgesehen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

- Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes sind sowohl entlang der Erschließungsstraße der Ortslage Niendorf als auch auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des Siedlungsraumes zahlreiche Bäume vorhanden. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein entsprechender Ausnahmeantrag eingereicht.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es werden Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen sowie der zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll zum einen durch interne Kompensationsmaßnahmen sowie zum anderen durch externe Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen.

### **Natura 2000- Untersuchungen**

Parallel mit dem Entwurf wurden eine FFH-/ bzw. SPA-Vorprüfung erarbeitet. Im Ergebnis werden erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ausgeschlossen, so dass eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG zum Vorhaben nicht erforderlich ist. Grundlegende Argumentation ist, dass es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer bestehenden Ortslage handelt und somit Vorbelastungen entstehen. In den Prüfungen wurde auf die Erweiterung der Bebauung im Südwesten der Ortslage eingegangen. Dabei wurden die relevanten Wirkfaktoren auf der Ebene der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen berücksichtigt. Hierbei wurden insbesondere die folgenden Wirkfaktoren berücksichtigt: Flächeninanspruchnahme, Schadstoffimmissionen, Lärm- und Lichtimmissionen, Menschliche Präsenz.

### **Artenschutzfachliche Begutachtung - Abbruch eines leerstehenden Wohnhauses und einer Scheune, Bearbeitungsstand 20.05.2020**

Im Vorfeld von Gebäudeabrissen erfolgte eine gutachterliche Begutachtung. Der untersuchte Gebäudebestand weist grundsätzlich eine Eignung als Habitat für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Im Ergebnis wurde die Nutzung der Gebäude durch die benannten Artengruppen gutachterlich ausgeschlossen.

### **Artenschutzbericht, Bearbeitungsstand 28.08.2020**

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten wurden zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien

angenommen. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen für die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Kurz-Gutachten über den Baumbestand, Bearbeitungsstand 26.07.2020**

Innerhalb der Ortslage Niendorf wurden rund 100 Gehölze erfasst. Der Schwerpunkt der Erfassung lag im nordwestlichen Plangebiet. Aufgrund der fehlenden Pflege sind an zahlreichen Gehölzen Vitalitätsschäden vorhanden. Zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sind Schnittmaßnahmen erforderlich.

### **Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 21.02.2020**

Der Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 25.02.2020**

Das StALU WM verweist auf die angrenzenden Natura 2000-Gebiete und die gesetzlichen und fachlichen Grundlagen für die Durchführung von Verträglichkeitsprüfungen.

### **Landkreis Nordwestmecklenburg vom 26.02.2020**

#### Fachdienst Bauordnung und Umwelt:

#### - Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Es werden allgemeine Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben. Zudem fanden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) und Baumschutzkompensationserlass M-V) in der Stellungnahme Berücksichtigung. Die uNB gibt in ihrer Stellungnahme ebenfalls allgemeine Informationen zum Biotopschutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V), zum Artenschutz (gemäß § 44 BNatSchG).

Des Weiteren wird auf Ausnahmen von baulichen Anlagen innerhalb des Küstenschutzstreifens (§ 29 NatSchAG M-V) eingegangen.

Außerdem erfolgen Ausführungen zur Durchführung der notwendigen Natura 2000-Prüfungen für die angrenzenden Schutzgebiete.

#### - Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Gemeinde dem Zweckverband Wismar übertragen. Das unbelastete Niederschlagswasser ist zu versickern.

#### - Untere Abfallbehörde

Bei Auffüllungen und ehemaligen Betriebs- oder Gewerbeflächen besteht abfallrechtliche Deklarationspflicht. Für den Abriss von Gebäuden, auch Garagen o. ä. ist die Erstellung eines Schadstoffkatasters sinnvoll.

#### - Untere Bodenschutzbehörde (UBodB)

Die Untere Bodenschutzbehörde teilt zusammenfassend mit, dass der Argumentation zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Ergebnis gefolgt wird. Es werden in der Stellungnahme Hinweise zur Nutzung von vorzugsweise vorbelasteten Flächen und zur Prüfung der Möglichkeiten des verdichteten ortsbildverträglichen Bauens gegeben.

#### - Untere Denkmalschutzbehörde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale betroffen. Von der geplanten Maßnahme sind Bodendenkmale betroffen. Diese wurden im Bebauungsplan dargestellt.

### **Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" vom 21.01.2020**

Der Wasser- und Bodenverband stimmt dem Vorhaben zu. Es sind keine Anlagen des Verbandes direkt betroffen.

### **Landesforstamt vom 27.02.2020**

Das Landesforstamt teilt mit, dass von dem Vorhaben keine forstrechtlichen Belange betroffen sind und daher das Einvernehmen erteilt wird.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann 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.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einsehbar.

Kirchdorf, den 01.10.2020

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan