

## Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“

hier: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 09.03.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ einschließlich der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit einer Fläche von ca. 0,68 ha im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof, westlich des Bernsteinweges. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht im Wesentlichen in der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“. Mit dieser Gebietsfestsetzung soll erreicht werden, dass nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes das Dauerwohnen sowie das ferienmäßige Wohnen planungsrechtlich zulässig sind.

Hierzu erfolgt eine Binnendifferenzierung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes. Es werden zwei unterschiedliche Bereiche definiert, in denen entweder ausschließlich das Dauerwohnen zulässig ist oder das gleichberechtigte Nebeneinander von Dauerwohnen und ferienmäßigem Wohnen. Damit sollen die Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof geschaffen werden, die bereits heute wesentlich vom Nebeneinander dieser unterschiedlichen Formen des Wohnens geprägt wird. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom **08.04.2020 bis zum 11.05.2020** während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Verwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bauamt, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Unterlagen sind im o. g. Zeitraum auch auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügbar.

**Aufgrund der gesetzlichen Einschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Epidemie ist es zwingend erforderlich, vor Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen telefonisch einen Termin mit der Gemeindeverwaltung zu vereinbaren. Die Gemeindeverwaltung erreichen Sie während der Dienstzeiten unter den Telefonnummern 038425-4281-0, -16 und -24. Die Einsichtnahme ohne vorherige Terminvereinbarung ist nicht möglich. Sofern sich die gesetzliche Ausgangsbeschränkung im Zeitraum der öffentlichen Auslegung verändern sollte und die Einsichtnahme in die Planunterlagen nicht mehr möglich ist, wird der Zeitraum der öffentlichen Auslegung verlängert oder die Auslegung insgesamt wiederholt.**

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 gibt die Gemeinde bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

### **1. Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung als Bestandteil der Begründung, Bearbeitungsstand 09.03.2020**

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine vollständige Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch; Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Fläche; Luft und Klima; Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie des Schutzgutes Landschaft. 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 Potenzialabschätzung erarbeitet. Nachfolgend sind die beachtenswerten Schutzgüter und weitere umweltrelevante Aspekte aufgeführt. Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen (ausgenommen geschützte Bäume), Biologische Vielfalt, Fläche, Luft und Klima sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erfolgt keine detaillierte Aufführung, da sich durch den Bebauungsplan Nr. 19 keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

#### ■ Schutzgebiete

Auf der Insel Poel bestehen umfangreiche Natura-2000-Schutzgebietsausweisungen. Daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 Auswirkungen auf diese Schutzgebiete untersucht. Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und den Natura-2000-Gebieten wurde für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbuch“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbuch und Salzhaff“ eine Vorprüfung durchgeführt. Die Untersuchung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 19 nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Schutzgebiete ausgeschlossen werden können.

#### ■ Geschützte Bäume

Innerhalb des Plangebietes ist geschützter Baumbestand sowohl nach Landesrecht (Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) als auch nach kommunaler Baumschutzsatzung vorhanden. Im Zusammenhang mit der geplanten Arrondierung sind die Laubbäume (Eichen) nicht sinnvoll zu erhalten und entsprechende Ausnahmeanträge zu stellen. Eine Ausnahme-genehmigung für die Fällung der Hybrid-Pappeln am Bernsteinweg wurde mit Schreiben vom 03.12.2019 auf Grundlage des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt. Eine Fällung der Hybrid-Pappeln erfolgte unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes Ende Februar 2020.

#### ■ Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die Artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potenzialabschätzung vorgenommen. Nach Aussagen der Potenzialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Gehölzrunden sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln

(01.10 bis 01.03) durchzuführen. Da der Bebauungsplan Nr. 19 im Wesentlichen Ackerflächen umfasst, die sich angrenzend an den Siedlungsbereich befinden, sind nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

#### ■ Schutzgut Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden entsteht durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

#### ■ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wird der zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs wird durch eine anteilige Nutzung einer rund 10.500 m<sup>2</sup> großen Aufforstungsfläche in der Ortslage Malchow erfolgen. Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt die Anpflanzung von Wald durch natürliche Sukzession mit Initialpflanzung. Die dadurch erreichte ökologische Aufwertung wird bilanziert und anschließend in ein Ökokonto umgewandelt.

### **2. Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27.11.2019**

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Bernsteinweg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### **3. Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 19.12.2019**

*Fachdienst Bauordnung und Umwelt:*

#### ■ Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Es werden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 NatSchAG M-V), zur Ökokontoverordnung (gemäß § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V) und Biotopschutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V) gegeben.

Für die Hybrid-Pappeln am Bernsteinweg ist nach Vorlage des Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen eine Ausnahme-genehmigung zur Fällung seitens der uNB erteilt worden. Für die Fällung der Eichengruppen erfolgte bislang keine Ausnahme-genehmigung.

Es werden allgemeine Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben sowie Hinweise und Verwendung zu heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Baum- und Pflanzenarten. Zudem fanden Hinweise zum Baumschutzkompensationserlasses M-V in der Stellungnahme Berücksichtigung.

In den Wirkzonen ist die Berücksichtigung der Biotope und der Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 darzustellen bzw. zu präzisieren.

In Bezug auf die Beachtung der Belange des Artenschutzes wird die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages oder eine Potentialabschätzung gefordert. Dabei ist auf die möglichen Verbotstatbestände nach § 44

Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einzugehen. Es wird auf die Notwendigkeit der Durchführung von FFH-Verträglichkeitsnachweisen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und das Europäische Vogelschutzgebiet hingewiesen. Entsprechende Unterlagen wurden bereits mit dem Vorentwurf vorgelegt.

■ Untere Wasserbehörde

Entsprechend der Versickerungssatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben. Es werden weiterhin Aussagen zum Gewässerschutz getroffen.

**4. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 18.12.2019**

Das StALU WM teilt mit, dass es zum Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von ca. 0,68 ha kommt. Der Kompensationsbedarf wird auf der Fläche des Plangebietes und durch Zukauf von Ökopunkten ausgeglichen. Das StALU WM äußert keine weiteren Bedenken und Anregungen zum Thema Landwirtschaft.

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

Des Weiteren wird durch das StALU WM auf den Bestandsschutz einer nach BImSchG genehmigten oder angezeigten Anlage zur Lagerung/Behandlung nicht gefährlicher Abfälle im Plangebiet bzw. in seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung hingewiesen.

**5. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 27.01.2020; Naturschutz, Wasser und Boden**

Das StALU WM teilt mit, dass die mit dem Vorentwurf vorgelegte FFH-Vorprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und GGB „Wismarbucht“ inhaltlich zu ergänzen ist und in zwei separaten Prüfungen zu erfolgen hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erhaltungsziele für die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Vogelarten in der Vorprüfung nicht benannt sind. Auch wurde im Rahmen der Managementplanung nicht auf die Konkretisierung der Erhaltungsziele gemäß § 9 der Natura 2000-LVO M-V eingegangen. Für die Vorprüfung ist der Auszug aus der Maßnahmenkarte für das EU-Vogelschutzgebiet um den Strandbereich östlich vom Schwarzen Busch zu erweitern, da dieser als Brut- und Rasthabitat von verschiedenen Vogelarten genutzt wird. Ebenfalls sind die angrenzend zum Plangebiet vorhandenen Ackerflächen als Nahrungshabitat zu berücksichtigen. Der Auszug der Maßnahmenkarte für das GGB ist zu ergänzen.

Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch die Zunahme der Touristen, insbesondere deren Nutzerverhalten, die aktuellen Strandkapazitäten ausreichen und ein Ausweichen in die weniger erschlossenen, sensibleren Strandbereiche ausgeschlossen werden kann. Dazu sind aktuelle Zahlen zur touristischen Nutzung vorzulegen.

Das StALU WM teilt mit, dass kein Gewässer 1. Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 des Landeswassergesetzes und auch keine wasserwirtschaftlichen Anlagen von der Planung berührt werden.

**6. Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste vom 29.11.2019**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden. Auf das Gewässer Nr. 11:0:P/31 nördlich des Plangebietes wird hingewiesen.

Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung ist auch im Internet einsehbar unter [www.ostseebad-insel-poel.de](http://www.ostseebad-insel-poel.de).

Ostseebad Insel Poel, den 01.04.2020

*Gabriele Richter, Bürgermeisterin*

**Anlage: Übersichtsplan**

