

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Betr.: Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West"

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 11.05.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 mit einer Größe von rund 6 440 m² befindet sich im Süden der Ortslage Weitendorf, die sich südlich des Hauptortes Kirchdorf in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet, und ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West" beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit vier Einzelhäusern zum Wohnen im Süden der Ortslage Weitendorf zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

vom 09.06.2020 bis zum 10.07.2020

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 einsehbar.

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

Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung als Bestandteil der Begründung, Bearbeitungsstand 23.04.2020

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 erfolgt 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 Aspekte aufgeführt.

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen (ausgenommen geschützte Bäume), Biologische Vielfalt, Fläche, Landschaft und Luft und Klima erfolgt keine detaillierte Aufführung, da sich durch den Bebauungsplan Nr. 36 keine nachteiligen und erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

- Schutzgebiete

Auf der Insel Poel bestehen umfangreiche Natura 2000-Schutzgebietsausweisungen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 Auswirkungen auf diese Schutzgebiete untersucht. Da sich das Plangebiet mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ überschneidet, wird eine vollständige Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

lichkeitsprüfung durchgeführt. Hierzu wurde die Beeinträchtigung des Flächenentzuges auf der Grundlage des Fachkonventionsvorschlages nach LAMBRECHT und TRAUTNER (2007) betrachtet und bewertet. Außerdem wurden Aussagen zur quantitativen und qualitativen Eignung des Plangebietes als Nahrungshabitat getroffen. Die Auswirkung auf die Rastvogelarten erfolgen nach der Methodik von LAMBRECHT und JOOß (2008) sowie SCHREIBER (2004). Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt es, auch unter Beachtung ggf. kumulativer Wirkungen mit anderen Projekten oder Planungen, bei Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des EU-Vogelschutzgebietes. Grundlegende Argumente hierfür sind die beanspruchte Flächengröße sowie die bestehenden Vorbelastungen. Auf eine Verträglichkeitsuntersuchung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ wurde im Zusammenhang mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 36 verzichtet.

- 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 Arrondierung bzw. Erschließung der Grundstücke sind sieben der neun Laubbäume (Gemeine Esche) nicht sinnvoll zu erhalten und demnach entsprechende Ausnahmeanträge für die Fällung zu stellen.

- Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden. Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 36 sind folgende geschützte Biotope zu finden:

Südlich des Plangebietes, in etwa 45 m Entfernung, befindet sich ein stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation. Im Norden der Ortslage Weitendorf ist eine naturnahe Feldhecke kartiert worden. Südöstlich des Plangebietes, in etwa 135-145 m Entfernung, lässt sich eine weitere naturnahe Feldhecke, ein stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation sowie die Salzwiesen mit Röhrichtbeständen und Rieden lokalisieren. Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotope werden ausgeschlossen.

- Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde die Artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potentialabschätzung vorgenommen. Nach Aussagen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10 bis 01.03) durchzuführen. Ebenfalls sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten die an zwei Bäumen vorhandenen Nistkästen abzunehmen und an einem geeigneten Standort wieder aufzuhängen. Da der Bebauungsplan Nr. 36 im Wesentlichen Ackerflächen umfasst, die sich angrenzend an den Siedlungsbereich befinden, sind nur störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Eine Betrachtung der Rastvögel erfolgt in der SPA-Verträglichkeitsprüfung.

- Schutzgut Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bereits verändert bzw. beeinträchtigt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen 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.

- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal vorhanden. Das Bodendenkmal „Weitendorf, Fundplatz 59“ befindet sich auf den Flurstücken 44/1 und 109/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wird der zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß der festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs wird zum einen durch eine interne Kompensationsmaßnahme (Anlage einer Feldhecke im südlichen Bereich des Plangebietes) sowie zum anderen durch eine externe Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Acker in extensive Weiden auf den Flurstücken 275/1 (tlw.) und 274/1 (tlw.) innerhalb der Ortslage Weiten-dorf) erfolgen.

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 21.02.2020

Der Bebauungsplan Nr. 36 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 17.02.2020

Das StALU WM teilt mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

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

Das StALU WM weist darauf hin, dass sich der überwiegende Teil des Bebauungsplanes sowie die Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme im Europäischen Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ befinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ostseebad Insel Poel erfolgte Verträglichkeitsprüfung inhaltlich zu ergänzen ist, um eine rechtssichere Entscheidung herbeizuführen. Die Verweise im Umweltbericht auf die Verträglichkeitsprüfung, in Hinblick auf die Erheblichkeit der unmittelbaren und mittelbaren betroffenen Natura 2000-Gebiete, werden überarbeitet.

Ebenfalls teilt das StALU WM mit, dass die Sicherung und Durchsetzung des externen Ausgleiches in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln sind. Außerdem werden entsprechende Hinweise und Voraussetzungen zum Umgang mit der verfügbaren Ausgleichsfläche, den Eigentumsverhältnissen und dem städtebaulichen Vertrag gegeben.

Im Umweltbericht sind die Aussagen des LEP zu berücksichtigen, Aussagen zu Sicherung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufzunehmen und bei Durchführung des festgesetzten Ausgleichs § 4c BauGB zu beachten.

Bzgl. der Themen Wasser und Boden bestehen von Seiten des StALU WM keine Bedenken.

Das StALU WM teilt zudem mit, dass sich im Planungsbereich und seiner Umgebung keine Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt worden sind, befinden.

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 26.02.2020

Fachdienst Bauordnung und Umwelt:

- Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung gibt die uNB allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung und zu den potentiell entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen, zu Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018).

Darüber hinaus erfolgten spezielle Hinweise, die den Bebauungsplan Nr. 36 betreffen: Dabei ging es um die Überprüfung der Biotoptypenkartierung sowie um die Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass die Kompensationsmaßnahmen zu einem konkreten Zeitpunkt umgesetzt und ein Hinweis dazu im Bebauungsplan ergänzt werden muss. Zusätzlich teilt die uNB mit, dass für die externe Kompensationsmaßnahme der Nachweis der rechtlichen Sicherung vor Satzungsbeschluss zu erbringen ist. Die textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise sind bzgl. der Kompensationsmaßnahmen inhaltlich zu ergänzen. Auch weist die uNB darauf hin, dass die im Rahmen des Vorentwurfes angedachte externe Kompensationsmaßnahme den Anforderungen und Voraussetzungen der HzE nicht gerecht wird und eine Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten nachgewiesen werden muss. Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites ein Ökokonto Verwendung finden, sind der Stellungnahme allgemeine Hinweise diesbezüglich zu entnehmen.

Es werden allgemeine Hinweise zur Verwendung zu heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Baum- und Pflanzenarten gegeben.

Zudem fanden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 NatSchAG M-V und Baumschutzkompensationserlass M-V) in der Stellungnahme Berücksichtigung. Dabei wird auf die Beeinträchtigungen der geschützten Bäume, auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und auf die Ausnahmegenehmigung eingegangen.

Die uNB gibt in ihrer Stellungnahme ebenfalls allgemeine Informationen zum Biotopschutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V), zum Artenschutz (gemäß § 44 BNatSchG) sowie zu den angrenzenden, ggf. betroffenen Natura 2000-Gebieten.

- 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

Die Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

- Untere Bodenschutzbehörde

Die Untere Bodenschutzbehörde merkt an, dass die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche nicht ausreichend dargestellt ist. Besonders ertragsreiche Böden sollen erhalten bleiben und nicht überbaut werden. Alternativstandorte für das Vorhaben sind zu prüfen. Ergibt die Prüfung keine Standortalternativen, sind Möglichkeiten zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden im Geltungsbereich zu bearbeiten.

Die Behörde merkt weiter an, dass aufgrund der besonders ertragsreichen, empfindlichen und schützenswerten Böden im Geltungsbereich, zur Schonung des gewachsenen Bodens und von Bodenorganismen, Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens, außerhalb von Gebäuden und zulässigen Nebenanlagen sowie deren statisch notwendiger Böschungen, nur bis zu einem Maß von jeweils 0,2 m zulässig sein sollten.

Ferner sollte die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Zum Schutz des Bodens vor z. B. Verdichtung und Verschmutzung wird von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde eine mögliche Auszäunung der Grünflächen sowie der nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen während der Bauphasen vorgeschlagen.

- Untere Denkmalschutzbehörde

Von dem Vorhaben sind keine Baudenkmale betroffen. Betroffen ist das Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59". Dieses befindet sich auf den Flurstücken 44/1 und 109/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf.

Landkreis Nordwestmecklenburg am 07.05.2020

- Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Bezugnehmend auf die Stellungnahme der uNB vom 26.02.2020 sowie den Absprachen mit der uNB NWM wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ein Alternativvorschlag für eine externe Kompensationsmaßnahme eingereicht. Seitens der uNB ergaben sich im Hinblick auf die Natura 2000-Gebiete keine entgegenstehenden Belange. Der externen Kompensationsmaßnahme „Umwandlung von Acker in extensive Weiden“ wird seitens der uNB zugestimmt.

Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" vom 04.02.2020

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

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.

Ostseebad Insel Poel, den 01.06.2020

Richter, Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

Anlage

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019