

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

### **Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 14.03.2022 den Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die vormals festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Hausgarten“ und „Streuobstwiese“ in allgemeine Wohngebiete (WA) umwidmen. Es wird die Errichtung von ausschließlich dem Dauerwohnen dienenden Gebäuden verfolgt. Die Wohnräume sollen in Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

**vom 19.04.2022 bis zum 24.05.2022**

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 aus. Die Planunterlagen sind zusätzlich in dem o. g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite des Amtes unter [www.ostseebad-insel-poel.de](http://www.ostseebad-insel-poel.de) einsehbar.

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

Aufgrund der aktuell bestehenden Infektionsschutzmaßnahmen ist die öffentliche Einsicht nur nach vorheriger **telefonischer Terminvereinbarung** möglich. Dadurch wird gewährleistet, dass die Einsichtnahme in die Planunterlagen in einem separaten Raum und von nur einer Person zeitgleich erfolgt. Zusätzlich können Fragen zeitnah an den FB IV 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**

Sollten im Zeitraum der Auslegung weitere Infektionsschutzmaßnahmen erlassen werden, die eine Einsichtnahme behindern oder verhindern, wird die Auslegung um einen angemessenen Zeitraum verlängert oder ggf. zu einem anderen Zeitpunkt wiederholt.

---

### **Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind vorhanden und während der öffentlichen Auslegung verfügbar:**

1. Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dargestellt.

Schutzgut Boden: Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist bei der jungen Ausgleichsfläche bereits verändert, da diese vorher intensiv genutzter Acker war. Der Boden der ehemaligen Parkanlage ist durch die anthropogene Nutzung und den früheren Eintrag von Gartenabfällen vorbelastet. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Dieser Verlust wird im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser: Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar, die zum Klärwerk Kirchdorf führt, gegeben. Die Hausanschlussleitungen werden in der Dorfstraße zusammengeführt und in die Abwasserdruckleitung zusammengeführt, dies geschieht über ein vorhandenes Pumpwerk. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Ein entsprechendes Bodengutachten, das die Versickerung bestätigt, liegt vor. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt: Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt (siehe Punkt 2). Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind Baumfällungen notwendig. Dabei handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V. Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Fachgutachten des ö.b.v. Sachverständigen Thomas Franiel vor.

Schutzgut Klima/Luft: Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn die Brachfläche und die junge Ausgleichsfläche besitzen, aufgrund ihrer Ausprägung und Größe, nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten. Der Erhalt und die Neupflanzung mehrerer Bäume wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

Schutzgut Mensch: Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung sowie für die Freizeitnutzung ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt nicht gegeben, da die Flächen brachliegen oder eine Obstwiese darstellen und nicht für die Erholungsnutzung geeignet sind. Insgesamt ist davon auszugehen, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Neuhof kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Das Landschaftsbild ist bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild, sodass nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus diesem Grund ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2018). Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ nördlich und nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend. Es erfolgte eine SPA-Vorprüfung für dieses Schutzgebiet. In dieser Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und der dadurch bereits vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigung keine Beeinträchtigungen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 entstehen.

Schutzobjekte: Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützten Biotope. Mit der Umsetzung der 5. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 24 wird demnach nicht in geschützte Biotope eingegriffen. Im planungsrelevanten Umfeld ist ein gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschütztes Biotop in der Datenbank des Landes verzeichnet. Die vorgelegte Planung ist nicht in der Lage, dieses geschützte Biotop zu beeinträchtigen.

1. Geotechnischer Bericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung NeuhoF“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15.02.2022, ingeos Ingenieurgeologischer Service, Warin: Es werden Aussagen zu den Bodenverhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens getroffen.
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung): Es wird im Wesentlichen eine Brachfläche und eine junge Streuobstwiese überplant. Die meisten Bäume im Plangebiet werden entfernt. Im Rahmen der Kartierung wurde zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und einer bauökologischen Begleitung für den Abriss eines Stallgebäudes, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden.
3. Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Fachgutachten des ö.b.v. Sachverständigen Thomas Franiel vor.
4. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.10.2021: Als Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung wird die Reduzierung der möglichen Wohneinheiten gefordert, diese wurde vom Vorentwurf zum Entwurf um ca. 50 % reduziert. Der Entwurf sieht nunmehr die Errichtung von ca. 10 bis 12 Wohneinheiten vor.
5. Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 15.10.2021:  
Untere Abfallbehörde: die Behörde bittet um eine Überprüfung des geplanten Straßenraumes zur Befahrbarkeit mit den eingesetzten Abfallsammelfahrzeugen. Weiterhin sind abfallrechtliche Belange nicht erheblich betroffen.  
Untere Denkmalschutzbehörde: Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen.  
Untere Wasserbehörde: Wasserrechtliche Belange sind nicht erheblich betroffen.  
Untere Naturschutzbehörde: Es werden Hinweise zur Bilanzierung, zum Baumschutz und zum Artenschutz gegeben. Diese wurden im Umweltbericht vertiefend betrachtet und erläutert.
6. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern vom 29.09.2021: Waldflächen sind von der 5. Änderung des Bebauungsplane Nr. 5 nicht betroffen.
7. Zweckverband Wismar vom 22.11.2021: Grundsätzlich ist die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers möglich. Der Löschwasserbedarf kann über Trinkwasserleitungen zur Verfügung gestellt werden. In Bezug auf die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist der vorhandene Leitungsbestand teilweise zu verändern und mit dem ZVG abzustimmen. Die künftig entstehenden Wohngebäude sind an das Trinkwasser- bzw. Abwassersystem anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

Kirchdorf, den 15. 03. 2022

  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

**Anlage**

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung NeuhoF“

