

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Betr.: Bebauungsplan Nr. 39 „Vorwerk West“

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 21.10.2019 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Vorwerk West“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 mit einer Größe von rund 7 000 m² befindet sich im Nordosten der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, im Westen der Ortslage Vorwerk und südlich der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk und ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 39 beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern im Westen der Ortslage Vorwerk zu schaffen. Dazu sollen die vorhandenen, als Ferienunterkunft genutzten Gebäude, abgebrochen werden, um künftig die Bebauung mit vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Das große Bauernhaus soll als Mehrgenerationenhaus erhalten bleiben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

vom 12.11.2019 bis zum 13.12.2019

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 26.09.2019

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 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.

- Gesetzlich geschützte Bäume und Biotope

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden. Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 39 sind folgende geschützte Biotope zu finden:

Südöstlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein stehendes Kleingewässer, der so genannte Dorfteich. Südlich daran angrenzend schließt sich ein Feld-

gehölz an. Am nordwestlichen Planungsrand ist ein naturnahe Feldhecke kartiert worden. In etwas weiterer Entfernung befinden sich die Salzwiesen sowie ein Soll. Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Biotope werden ausgeschlossen.

- Artenschutz

Im Rahmen der Potentialabschätzung konnte kein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt werden.

- Schutzgut/Boden/Wasser

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bestehende Nutzung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen durch die Bodenversiegelung bzw. Überbauung.

- Schutzgebiete

Zur Beachtung der Natura 2000-Schutzgebiete wurden entsprechende FFH-Untersuchungen durchgeführt. Eine Betroffenheit von LSG, NSG und ND wird ausgeschlossen.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die zusätzlichen Versiegelungen innerhalb der Ortslage wurden bilanziert. Durch die Arrondierung der Ortslage wird lediglich bereits genutzte Fläche mit einbezogen.

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 26.08.2019

Der Bebauungsplan Nr. 39 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 09.09.2019

Das StALU WM teilt mit, dass keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen sind. Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf erarbeitet.

Das StALU WM weist ebenfalls darauf hin, dass bei der FFH-Vorprüfung des GGB „Wismarbucht“ der Lebensraumtyp (LRT) 1150 zusätzlich zu untersuchen ist. Bei der SPA-Vorprüfung kann für den Bereich des Küstengewässers den Aussagen gefolgt werden.

Bzgl. der Themen Wasser und Boden bestehen keine Bedenken. Im Planungsbereich und seiner Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz angezeigt worden sind.

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 31.07.2019

Fachdienst Bauordnung und Umwelt:

- Untere Naturschutzbehörde (uNB)

Es werden allgemeine Hinweise zur Umweltprüfung inklusive dem Arten- und Biotopschutz, den Natura 2000 Prüfungen sowie Informationen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gibt die uNB Hinweise zu bestimmten Biotoptypen und deren Eingriffsbilanzierung. Des Weiteren wird auf die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Vor-

gaben für die Nutzung von Ökopunkten hingewiesen. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen bestehen aus Sicht der uNB bezüglich des Artenschutzes keine Einwände gegen das Vorhaben. Zudem geht die uNB auf die unmittelbare bzw. mittelbare Nähe zwischen Plangebiet und dem Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) bzw. dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ein. Dabei ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planungsabsichten Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des SPA bzw. GGB führen kann. Ein Nachweis der Verträglichkeit wurde in den FFH-Vorprüfungen erbracht. Des Weiteren wird auf die gesetzlichen Bestimmungen zu geschützten Biotopen gemäß § 20 NatSchAG M-V hingewiesen, da laut Biotopverzeichnis Biotope an den Plangeltungsbereich angrenzen.

- 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 bzw. über den Dorfteich in das Gewässer Nr. 11:0:P/7 einzuleiten. Die Benutzung des Gewässers kann als Gemeingebrauch erlaubnisfrei erfolgen.

- Untere Abfallbehörde

Es werden allgemeine Hinweise zur Entsorgung von Abfällen auf Baustellen, zum Schadstoffkataster und zur Entsorgung von Abfällen aus privater Nutzung gegeben.

- Untere Bodenschutzbehörde

Aufgrund der angrenzenden organischen und besonders ertragsreichen Böden sind im Geltungsbereich ebenfalls diese empfindlichen und schützenswerten Böden zu erwarten. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens sind bis zu 0,75 m zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung erforderliche Flächen beschränken. Darüber hinaus sind, zur Schonung des gewachsenen Bodens und von Bodenorganismen, Aufschüttung und Abgrabungen nur bis zu einem Maß von 0,20 m zulässig.

Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" vom 02.09.2019

Der Wasser- und Bodenverband stimmt dem Vorhaben zu. Es sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden. Die Einleitung des nicht versickerbaren, unbelasteten Niederschlagswassers über den Dorfteich in das Gewässer Nr. 11:0:P/7 ist möglich.

Landesforstamt vom 06.09.2019

Das Landesforstamt teilt mit, dass die dargestellte Waldgrenze nicht der gültigen Waldgrenze des Landesforstamtes entspricht und das innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Ausnahmen können von Seiten des Landesforstamtes für die innerhalb der Grünfläche festgesetzten Gerätehäuser und Spielgeräte (nicht überdacht) sowie für die Fläche zur Abwasserbeseitigung zugelassen werden. Weiter teilt das Landesforstamt mit, dass keine Beeinträchtigung des angrenzenden Waldes durch die Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers entstehen darf.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde auf dem westlich gelegenen Flurstück 26/19, Flur 1, Gemarkung Vorwerk in Form einer Heckenanpflanzung vorgesehen. Das Forstamt lässt anmerken, dass die Ausgleichspflanzung aus Waldbaum- und Waldstraucharten, einer Mindestgröße von 2 000 m² und einer mittleren Breite von 25 m in Waldnähe als Erstaufforstung nach § 24 LWaldG gewertet werden kann.

Aufgrund der Anforderungen einer Kompensationsmaßnahme in Form von Größe, Umfang und Ausstattung, unter Berücksichtigung der Waldnähe sowie unter Beachtung der oben genannten Argumente des Forstamtes, wurde der Ausgleich auf einer anderen Fläche verlagert. Es erfolgt eine Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung im Ortsteil Malchow, Ostseebad Insel Poel.

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.

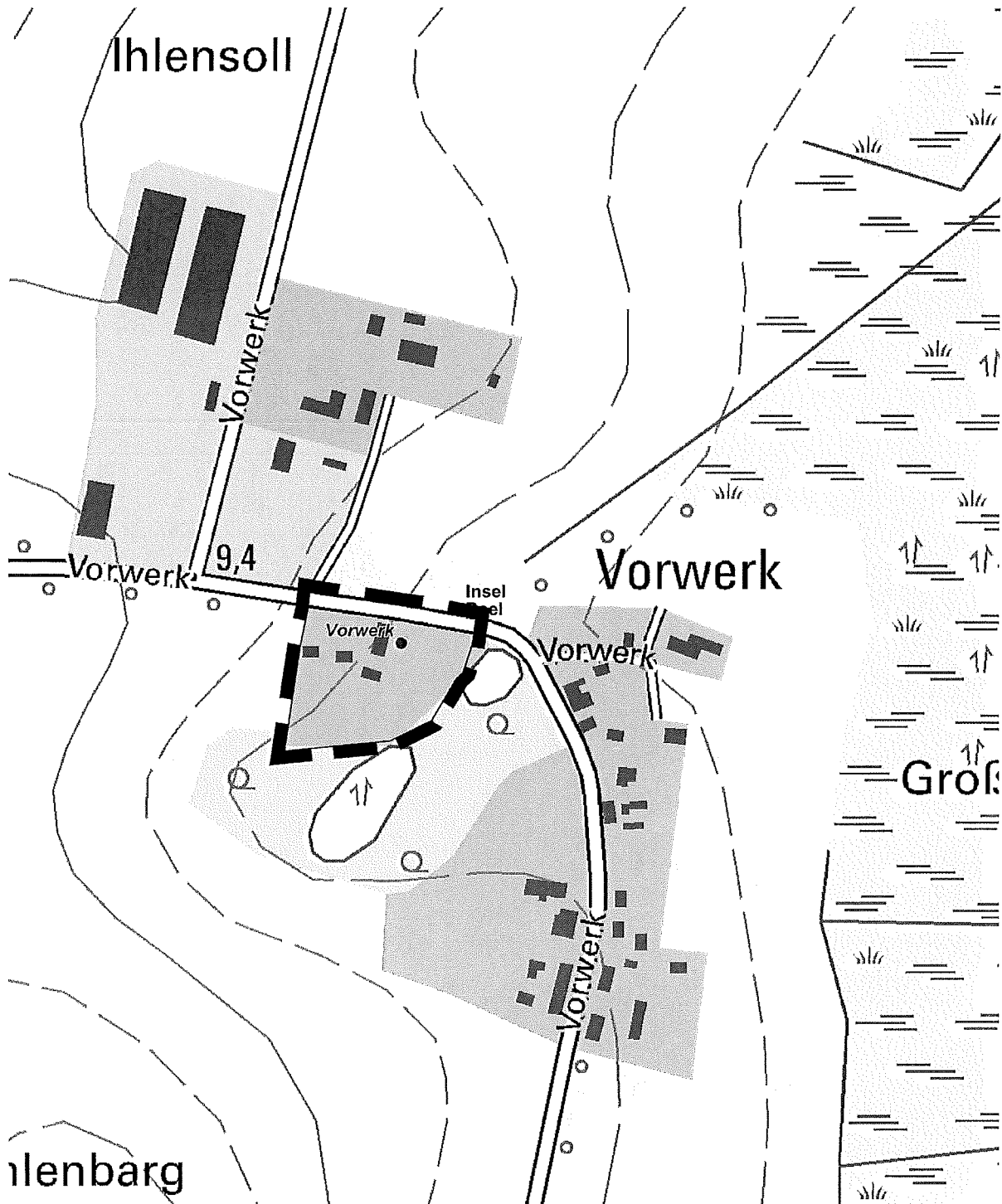
Ostseebad Insel Poel, den 01.11.2019

Gabriele Richter
Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

Anlage

Übersichtsplan



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