

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

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 25 „Fährdorf Hof“**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 28.01.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung „Fährdorf Hof“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die historischen Siedlungsflächen der Ortslage und hat eine Fläche von ca. 3,4 ha. Das Plangebiet wird in alle Richtungen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 beabsichtigt die Gemeinde die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ innerhalb des noch in Grundzügen erkennbaren ehemaligen Gutshofensembles. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der Bebauung auf den Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage Fährdorf Hof geschaffen werden. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist eine kleinteilige Erweiterung des Siedlungsbereiches mit Wohngebäuden und Ferienhäusern vorgesehen. Dabei werden die Belange des ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit

**vom 25.03.2019 bis zum 26.04.2019**

während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, öffentlich zu jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten 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 mit artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung als Bestandteil der Begründung, Bearbeitungsstand 08.03.2019**

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 Schutzgüter beachtenswerten Schutzgüter und Aspekte aufgeführt.

- Gesetzlich geschützte Bäume und Biotope  
Geschützter Baumbestand innerhalb der Bauflächen ist zu beachten. Südlich der Ortslage sind Sölle mit einem Schutzstatus § 20 NatSchAG M-V vorhanden.
- Schutzgebiete  
Zur Beachtung der Natura 2000-Schutzgebiete wurden entsprechende FFH-Untersuchungen durchgeführt.
- Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“  
Bei Umbau bzw. Abriss, insbesondere des vorhandenen Scheunengebäudes, sind weiterführende Untersuchungen notwendig.
- Schutzgut „Boden“  
Die Möglichkeiten der Versickerung wurden im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
Die zusätzlichen Versiegelungen innerhalb der Ortslage wurden bilanziert. Es werden Flächen einbezogen, die aktuell als Weide genutzt werden.

### **Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 01.10.2018**

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

### **Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR**

Im Plangebiet steht hauptsächlich Geschiebemergel an. Eine Versickerung ist derzeit mit Einschränkungen, mit technischer Unterstützung jedoch, wie z. B. Rigolen, möglich.

Die Gemeinde macht bekannt, dass folgende umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen.

### **Landkreis Nordwestmecklenburg vom 14.09.2018**

#### Fachdienst Bauordnung und Umwelt:

- Untere Naturschutzbehörde (uNB)  
Es wird auf die mittelbare Nähe zum GGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, ehemals FFH-Gebiet) verwiesen. Es sind Untersuchungen bzw. der Nachweis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind, notwendig. Des Weiteren wird auf die unmittelbare Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA „Wismarbucht und Salzhaff“) verwiesen, welches sich direkt an den Siedlungsbereich anschließt. Hier wurde im Umweltbericht der Nachweis der Verträglichkeit erbracht. In Bezug auf die Eingriffsregelung wird auf die Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ verwiesen. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte wird von Seiten der uNB die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) gefordert. Dieser AFB wurde erarbeitet und ist Teil des Umweltberichts. Es werden Hinweise zum Baumschutz (gemäß § 18 NatSchAG M-V) und Biotopschutz (gemäß § 20 NatSchAG M-V) gegeben. Es wird auf mögliche Ausnahmebedingungen eingegangen.

#### Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Gemeinde dem Zweckverband Wismar übertragen. Das unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Versickerungsanlage erlaubnisfrei zu versickern. Die Beseitigung des Niederschlagswassers der Dorfstraße muss mit der Planung geregelt werden.

#### - Untere Abfall-, Boden- und Immissionsschutzbehörde

Es wird auf den Tatbestand hingewiesen, dass es sich im Plangebiet teilweise um ehemalige landwirtschaftliche Betriebsflächen handelt und damit ein besonderes Untersuchungserfordernis bezüglich des Bodenzustandes erforderlich ist.

#### **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) vom 28.08.2018**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V teilt mit, dass es keine Stellungnahme zum Vorentwurf abgibt.

#### **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 22.08.2018**

Das StALU WM teilt mit, dass es wahrscheinlich nicht zum Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen kommt. Es wird noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben. Bzgl. des Naturschutzes wird der Hinweis gegeben, dass das geplante Vorhaben unmittelbar an ein Natura 2000-Gebiet, hier Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), grenzt. Im Planungsbereich und seiner Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz angezeigt worden sind.

#### **Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste vom 30.07.2018**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden.

#### **Landesforst M-V, Forstamt Bad Doberan vom 04.09.2018**

Es wurden keine forstrechtlichen Belange festgestellt.

Während der Auslegungszeit 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.

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

Richter, Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

Übersichtsplan

