

Gemeinde Blowatz

BL/211/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 "Sportplatz Kaltenhöfer Weg" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Vorentwurf, Stand: 10.06.2021)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 17.08.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	24.08.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Vorentwurf, Stand: 10.06.2021) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frist: 17.09.2021

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	B-Plan Nr. 41 Insel Poel (öffentlich)
---	---------------------------------------



PLANUNGSBÜRO HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Amt Neuburg - Bauamt
Gemeinde Blowatz
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg



Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Wismar, den 11.08.2021

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 28.06.2021 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ gebilligt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat unser Büro gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

bis spätestens zum 17.09.2021.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

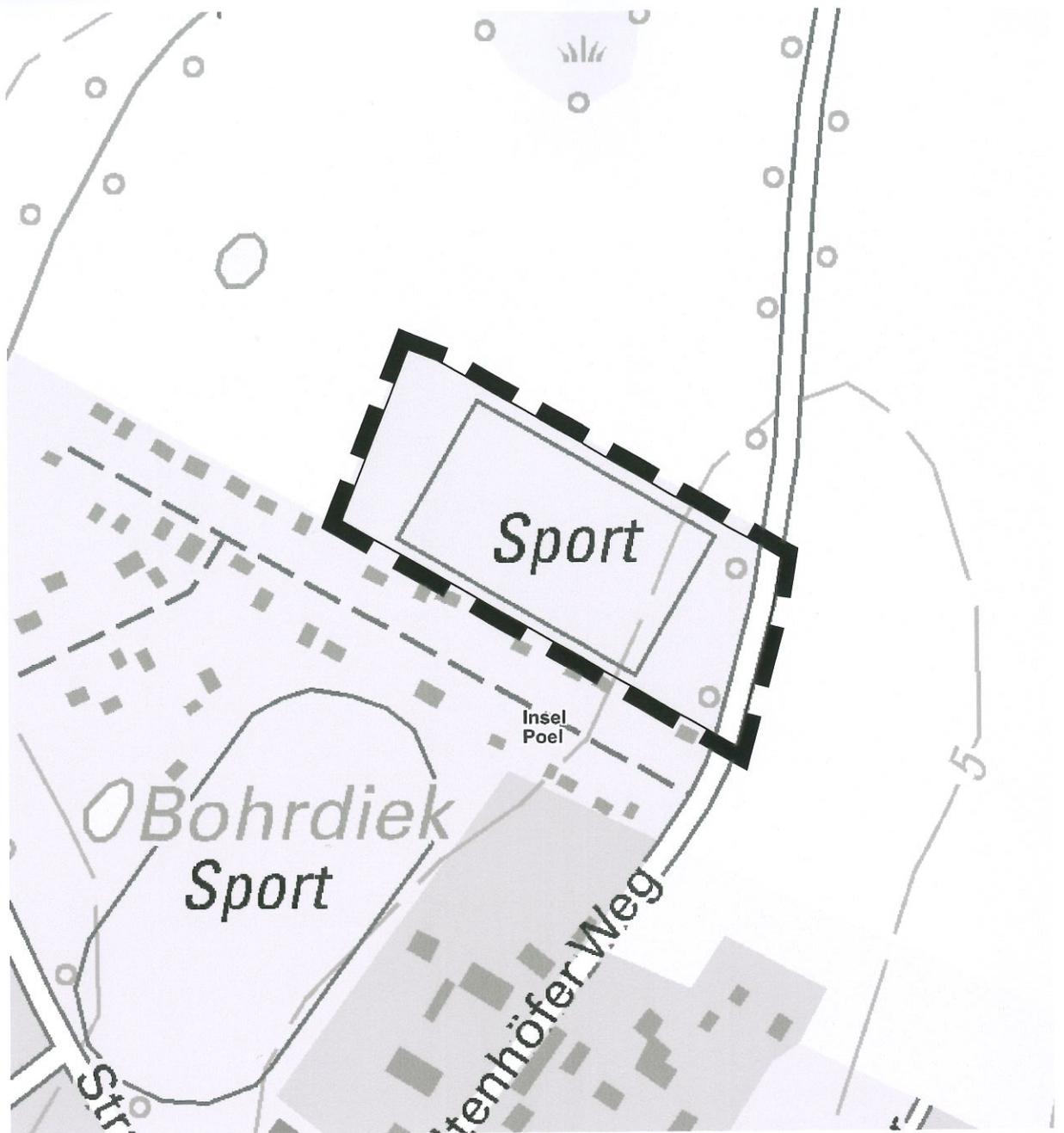
Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Vorentwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021** während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen


Monique Odenburg

Anlage:

Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ einschließlich Begründung, Stand 10.06.2021



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 41
„Sportplatz Kaltenhöfer Weg“

umfassend das Flurstück 20 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Oertzenhof
sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof,
begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen
und im Süden durch Dauerkleingärten

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 10.06.2021

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 41 "Sportplatz Kaltenhöfer Weg"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) s. baurechtliche Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 201 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindefullversammlung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Sportplatz Kaltenhöfer Weg", umfassend das Flurstück 20, Flur 2, Gemarkung Oertzenhof sowie die Flurstücke 157/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Dauerkleingärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3786)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Sportplatz
 - Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungs- und Fahnenmasten)
 - 1.2 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsbezogene Nutzungen“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Funktionsbezogene Gebäude (z.B. Sanitär- oder Umkleieräume, Aufbauten)
 - Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Stellverten)
2. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 11 BauNVO)
 - 2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen im Geltungsbereich unzulässig.
 - 2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.
 - 2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsbezogene Nutzungen“ ist die Errichtung von Carports und Garagen unzulässig. Stellplätze dürfen nur als Nebenfläche ausgeführt werden.
3. **Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickernde Drainageleitungen abzuleiten.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster) herzustellen.
 - 4.2 Die Hecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Erhalt dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Nutzung zu schützen.
 - 4.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine standorttypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche um das Spielplatz herum ist als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft unversiegelt zu erhalten. Aufschüttungen für die Anlage sind in diesem Bereich zulässig.
 - 4.4 Die Beleuchtung der im Plangebiet zulässigen Beleuchtungsmasten ist so herzustellen, dass ausschließlich das Spielfeld ausleuchtet und eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Lichtmissionen ausgeschlossen werden kann.
 - 4.5 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v. a. Fledermäuse) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) zu beschränken.
5. **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 11 BauNVO)
 - 5.1 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen der Sportanlagen zulässig.
 - 5.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen für den Betrieb der Anlage notwendig sind.
 - 5.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind im Plangebiet unzulässig.
 - 5.4 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrige oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 verfolgt die Gemeinde das Ziel, den vorhandenen Trainingsplatz des Poeler Sportvereins am Kaltenhöfer Weg im Norden der Ortslage Kirchdorf planungsrechtlich zu sichern und zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Flutlichtanlage zu schaffen. Bereits im Vorfeld der Planung fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Nordwestmecklenburg statt, wie mit der weiteren Entwicklung des Sportplatzes umgegangen werden kann. Ziel der Planung ist demnach, den vorhandenen Sportplatz planungs- und naturschutzrechtlich zu legitimieren.

Die Gemeinde will dem Poeler Sportverein mit der vorliegenden Planung angemessenen Raum im Hauptort der Gemeinde zur Verfügung stellen, um einen reibungslosen Ablauf des Trainings ermöglichen zu können.

Im Bereich der Ortslage Kirchdorf befindet sich, unweit südlich des hier betrachteten Geltungsbereiches, der Hauptsportplatz für den Schulsport sowie für Turnierveranstaltungen. Der Sportplatz am Kaltenhöfer Weg dient somit als Erweiterung der vorhandenen Sportanlagen und kann auch dann genutzt werden, wenn der Schulsportplatz anderweitig belegt ist. Bezüglich des Vereinssports auf der Insel Poel ist es daher unverzichtbar, einen Trainingsplatz vorzuhalten.

Die Anbindung des Trainingsplatzes ist über den Kaltenhöfer Weg gesichert, der in diesem Bereich asphaltiert ist.

Mit der Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen soll die Nutzung des Sportplatzes einschließlich aller notwendigen funktionalen Einrichtungen und Nebenanlagen planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Kirchdorf, im direkten Übergang in die freie Landschaft. Es hat eine Größe von rund 1,1 ha und wird begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Dauerkleingärten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst das Flurstück 20 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Oertzenhof, sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof. Dies beinhaltet den vorhandenen Trainingsplatz, eine Heckenpflanzung und die Zuwegung über den Kaltenhöfer Weg im Osten sowie Grünflächen im Westen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41, © GeoBasis DE/M-V 2021.

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 21. Oktober 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 01. November 2019 ortsüblich im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2 und 8 Baugesetzbuch aufgestellt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreter die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie die Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015,

S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, eingesehen werden.

Als Plangrundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurden die topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000 © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Lage- und Höhenplan, erstellt vom Vermessungsbüro Sohn, Wismar (Stand: 08. Februar 2021) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausweist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 werden Flächen für Sportanlagen festgesetzt. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel geht daher davon aus, dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB mit der vorliegenden Planung entsprochen wird.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 wird die Insel Poel als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Als Siedlungsschwerpunkt wird der Hauptort der Gemeinde Kirchdorf dargestellt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches können aus dem RREP WM keine konkreten Ziele für die Fläche abgeleitet werden. Da Kirchdorf allerdings als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen wird und da die vorliegende Planung dem Gemeinwohl dient, geht die Gemeinde Ostseebad Insel Poel von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen und landesplanerischen Belangen aus.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch den Poeler Sportverein als Trainingsplatz genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich ein Fußballspielfeld mit mobilen Toranlagen und überdachten Ersatzbänken. Im Bereich der Zufahrt vom Kaltenhöfer Weg befindet sich eine Zaunanlage mit Tor sowie vier Container, die durch den Sportverein genutzt werden. In diesem Bereich wurden Rasengittersteine verlegt. Im weiteren Verlauf des Kaltenhöfer Weges befindet sich im Nordosten des Geltungsbereiches eine weitere Zufahrt zu dem Gelände.

Das Plangebiet wird fast vollständig von dem Spielfeld eingenommen und auch die weiteren Flächen sind größtenteils durch Rasen geprägt. Im Osten des Plangebietes, direkt an den Kaltenhöfer Weg angrenzend, befindet sich eine Heckenstruktur, die mindestens auf der dem Weg zugewandten Seite regelmäßig aus Gründen der Verkehrssicherheit beschnitten wird. Nördlich des Plangebietes ist ein Soll vorhanden,

das von Kopfweiden umrandet wird. Im Westen des Plangebietes stehen zwei Bäume, die nach der Poeler Baumschutzsatzung geschützt sind und von der Planung nicht beeinträchtigt werden. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, die durch ein Ballfangnetz vom Sportplatz abgegrenzt wird.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die Planungskosten werden vollständig von der Gemeinde getragen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird aufgestellt, um den derzeit bereits in Nutzung befindlichen Trainingsplatz des Poeler Sportvereins planungsrechtlich zu legitimieren sowie die notwendigen Nutzungen zu gliedern und eine Flutlichtanlage planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Poeler Sportverein nutzt die Fläche bereits so, wie sie auch im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Bereiche, das Spielfeld an sich und Flächen für funktionsbezogene Anlagen, wie Sanitär- und Umkleieräume und Stellplätze. Zudem werden die Grünflächen in den Randbereichen in die Planung aufgenommen, dabei handelt es sich zum einen um die straßenbegleitende Hecke im Osten und zum anderen um die vorhandene Grünfläche im Westen, die als Abgrenzung zur freien Landschaft mit einer weiteren Hecke bepflanzt werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 41 sieht für das Plangebiet die Festsetzung einer Fläche für Sportanlagen vor. Um konkrete Festsetzungen treffen zu können, wird die Fläche in die zwei Bereiche „Spielfeld“ und „Funktionsanlagen“ unterteilt.

Im Bereich „Spielfeld“ ist die Nutzung durch folgende Anlagen zulässig:

- Fußballplatz
- Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Ballfangnetze)

Dadurch kann eine uneingeschränkte Nutzung des derzeitigen Spielfeldes gewährleistet werden. Tore sowie Ballfangnetze in Abgrenzung zur Kleingartenanlage sind bereits vorhanden und werden grundsätzlich für eine Nutzung als Trainingsplatz des Poeler Sportvereins benötigt. Die Errichtung einer Flutlichtanlage soll mit dem Bebauungsplan Nr. 41 planungsrechtlich vorbereitet werden, um die Trainingseinheiten auch während der Wintermonate draußen durchführen zu können. Trainiert wird montags bis freitags bis maximal 20 Uhr. Zwischen dem 15. Dezember und dem 15. Januar ist Trainingspause.

Innerhalb des Bereiches „Spielfeld“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO generell unzulässig.

Auf die Festsetzung einer Baugrenze für den Bereich des Spielfeldes wird seitens der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verzichtet, da es sich bei dem Trainingsplatz um

eine Rasenfläche ohne Unterbau handelt. Im Gegensatz zum Schulsportplatz südlich des Geltungsbereiches ist der Trainingsplatz aus Sicht der Gemeinde daher keine bauliche Anlage im eigentlichen Sinne und von der Festsetzung einer Baugrenze kann daher abgesehen werden.

Im Bereich „Funktionsanlagen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Funktionsbezogene Gebäude (z.B. Sanitär- oder Umkleieräume, Aufbewahrung von Spielgeräten)
- Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Stellplätze von Müllbehältern)

Mit der Festsetzung dieser funktionsbezogenen Anlagen, kann der Betrieb des Trainingsplatzes reibungslos geregelt werden. Vor allem Sanitärräume sind unerlässlich, wenn es um die Nutzung eines Trainingsplatzes geht und auch Stellplätze für Müllbehälter sind an dieser Stelle obligatorisch.

Zusätzlich dazu ist im Bereich „Funktionsanlagen“ die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten zulässig, um einem ungeregelten Parken entlang des Kaltenhöfer Weges vorzubeugen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Diese Flächen sind teilversiegelt zu belassen und zum Beispiel mit Rasengittersteinen anzulegen, eine Vollversiegelung der Stellplatz- und Wegeflächen ist unzulässig. Eine Vollversiegelung ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² für die oben genannten funktionsbezogenen Gebäude zulässig.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Wahrung einer verträglichen Einpassung des Sportplatzes in die umgebende Landschaft.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen der funktionsbezogenen Gebäude zulässig. Die Nutzung der Sonnenenergie auf Dachflächen wird von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel grundsätzlich positiv bewertet und kann einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien leisten.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ballfangnetze, die für den Betrieb der Anlage notwendig sind. Somit kann ein reibungsloser Ablauf der Trainingseinheiten gewährleistet werden. Zudem erfüllen die Einfriedungen einen wichtigen Sicherheitsaspekt.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Derartige Einrichtungen sind an diesem Standort im Norden der Ortslage Kirchdorf unerwünscht und im Übergang zur freien Landschaft nicht angemessen.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V

erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bestraft werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 ist über die bestehenden gemeindlichen Straßen und Wege gesichert. Ein Ausbau dieser wird durch die vorliegende Planung nicht notwendig. Der Kaltenhöfer Weg ist im Bereich des Sportplatzes als asphaltierte Straße mit einer Breite von drei Metern ausgebaut. Hinzu kommen etwa 1,5 m Bankett je Seite, das als befestigter Sandstreifen vorhanden ist.

Vorgesehen ist derzeit die Nutzung der südöstlichen Zufahrt als Einfahrt und der nordöstlichen Zufahrt als Ausfahrt, um Wendemanöver auf dem Gelände zu verhindern und somit die Teilversiegelung der Stellplätze und Zufahrten so gering wie möglich zu halten. Offene Stellplätze sind im Bereich der „Funktionsanlagen“ generell zulässig und können nach Bedarf des Sportvereins angelegt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst rund 1,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße
Flächen für Sportanlagen	8 970 m²
davon „Spielfeld“	7 670 m ²
„Funktionsanlagen“	1 300 m ²
Straßenverkehrsfläche	320 m²
Grünflächen	1 720 m²
davon „Hecke, privat“	225 m ²
„Abschirmgrün, privat“	1 495 m ²
Plangebiet gesamt	11 010 m²

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch den Bebauungsplan Nr. 41 werden die Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht wesentlich verändert. Die einzelnen Punkte werden nachfolgend betrachtet.

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist nicht an die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen. Ein Anschluss an das Trinkwassernetz ist derzeit auch nicht vorgesehen. Die Versorgung der Sanitäreinrichtungen erfolgt über einen Wassertank. Die Löschwasserversorgung kann über den vorhandenen Hydranten V1 an der Kreuzung Wismarsche Straße/Kaltenhöfer Weg sichergestellt werden. Der Einzugs-

bereich des Hydranten umfasst den kompletten Bereich der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nicht an die Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen und ein Anschluss ist derzeit auch nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Abwassertanks, die nach Bedarf entleert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Flächen grundsätzlich versickert werden. Im Plangebiet sind Drainagen vorhanden, die an die Drainagen auf den benachbarten Ackerflächen angeschlossen sind.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Erschließung mit Strom erfolgt im Rahmen der Errichtung der Beleuchtungsmasten. Hierfür erfolgten bereits Abstimmungen mit dem örtlichen Energieversorger.

Die Versorgung mit anderen Energieträgern ist für das Plangebiet nicht notwendig. Ein Anschluss an Gasversorgungsleitungen wird daher als obsolet angesehen.

Ebenfalls ist eine Versorgung mit Telekommunikationsnetzen nicht erforderlich.

4.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Bei Bedarf werden die Müllbehälter am Kaltenhöfer Weg bereitgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.