Gemeinde Blowatz

BL/398/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (erneuter Entwurf v. 22.01.2024)

Organisationseinheit:	Datum
Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten	01.02.2024
Bearbeitung:	Einreicher:
Juliane Lockowand	

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Blowatz (Vorberatung)	20.02.2024	N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	14.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (erneuter Entwurf v. 22.01.2024) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

- Frist: 07.03.2024 (Verlängerung bis 19.03.2024 per e-Mail beantragt)
- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

  -> hier Beteiligung als Nachbargemeinde

<u>Anlass und Ziel der Planaufstellung:</u>

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen für unzulässig erklärt.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll eine städtebauliche Arrondierung erfahren. Ziel ist es, durch die Umwidmung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in ein Allgemeines Wohngebiet ein weiteres Baugrundstück in der Ortslage Wangern zu erschließen. Aufgrund der baulichen Prägung der nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke und der bereits vorhandenen Erschließung eignet sich das Grundstück für eine bauliche Entwicklung.

Neben der Interessensbekundung der südlichen Arrondierungsfläche beabsichtigt ein privater Investor, das nordwestliche Baugrundstück zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von mehrgeschossigem, dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Miet-wohnraum. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel begrüßt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Ortslage Wangern. Zudem möchte die Gemeinde mit differenzierten Wohnraumangeboten unterschiedlichen Interessengruppen Wohnraum zur Verfügung

stellen. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes für das geplante Vorhaben ist eine Anpassung der zulässigen Art sowie Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan mit der 6. Änderung angepasst. Zukünftig wird die südliche Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

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	Anschreiben Mail (öffentlich)
2	2. Änd. B29 Poel_Zwischenabwägung (öffentlich)
3	2.Änd. B29 Poel Wangern_Begründung Erneuter Entwurf (öffentlich)
4	Erneuter Entwurf 22 1 24_Plan M1-1000 (öffentlich)

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

- gemäß Verteiler –

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 31.01.2024

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.01.2024 den erneuten Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ bestehend aus dem Plan sowie der Begründung inkl. Umweltbericht 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 07.03.2024.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme an unser Büro, Planungsbüro Hufmann, Alter Holzhafen 8, 23966 Wismar.
Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der erneute Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung inkl. Umweltbericht dazu in der Zeit **vom 05.02.2024 bis zum 07.03.2024** im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und über das Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht werden. Zusätzlich liegt der erneute Entwurf während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf für jede Person zur Einsicht öffentlich aus.

Mit freundlichen Grüßen

K. Lachmann

i. A. Kira Lachmann

Anlagen:
Erneuter Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht

PLANUNGSBÜRO HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

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

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Ortslage Wangern“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 22.01.2024

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-13/23
Datum: 30.01.2023

nachrichtlich: Ostseebad Insel Poel, LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 20.12.2022 (Posteingang: 20.12.2022)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele
Zur Bewertung hat der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehend aus Planzeichnung (Stand: November 2022) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die städtebauliche Arrondierung im südlichen Bereich der Ortslage Wangern. Durch die Umwidmung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" in ein Allgemeines Wohngebiet soll ein weiteres Baugrundstück in der Ortslage Wangern geschaffen werden. Aufgrund der baulichen Prägung der nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke und der bereits vorhandenen Erschließung eignet sich das Grundstück gemäß den vorliegenden Unterlagen für eine bauliche Entwicklung.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird für den Vorhabenbereich derzeit Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 6. Änderung angepasst. Hier soll für die südliche Grünfläche dann Wohnbaufläche dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung
Mit dem Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.

Bewertungsergebnis
Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise
Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Vorhaben die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die abschließenden Hinweise werden berücksichtigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Matulat
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6303 **Fax** 03841 3040 86303
E-Mail a.matulat@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 14.02.2023

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Verfahren nach
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 20.12.2022, hier eingegangen am 20.12.2022

Sehr geehrte Frau Lachmann,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand vom 21.11.2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung	**FD Umwelt und Kreisentwicklung**
• Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde	• Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Kreisinfrastruktur • Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde	**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Kommunalaufsicht**
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Matulat
SB Bauleitplanung

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage
Fachdienst Bauordnung und Planung
Bauleitplanung
Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

1. Die in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern“ zielt auf die Schaffung von Wohnbaufläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs, dabei schließt die Planung auch den bereits mit dem Ursprungsplan überdeckten nördlichen Bereich ein. Der Ursprungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13a BauGB begonnen und nach § 13 b BauGB beendet.

1.1 § 13 b BauGB gestattet unter bestimmten Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Rechtsgrundlage für das hier gewählte Aufstellungsverfahren ist hier noch einmal zu prüfen.

1.2 § 13 b BauGB zielt auf die Erleichterung des Wohnungsbaus auf Flächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Flächenmäßig ist die Einbeziehung des Außenbereichs dabei auf eine Grundfläche von 10.000 m² begrenzt, die durch Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 BauNVO erweitert werden (Arndt/Mitschang, a. a. O., S. 739) (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 13b Rn. 2). Die Fläche des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plan Nr. 29 umfasst 86.200 m² (siehe Begründung, Seite 2 Pkt. 1.1) und kann daher seine Grundlage schon nicht im § 13 b BauGB finden.

1.3 Des Weiteren ist auch die Einhaltung der weiteren Anwendungsvoraussetzungen der Rechtsgrundlage für die Aufstellung entsprechend zu prüfen und darzulegen.

1.4 Zur Gewährleistung der Rechtsicherheit ist die Rechtsgrundlage für das zu Anwendung kommende Aufstellungsverfahren klar zu formulieren und abzubilden. Dies ist aus der Planzeichnung unter Hinzuziehung der Begründung, siehe Abschnitt „Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren“ S. 2 Pkt. 1.1, nicht eindeutig erkennbar und dementsprechend zu überarbeiten.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu 1.
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Nach der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligungen ergaben sich Änderungen, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 18.07.2023 (4 CN 3.22), dass § 13b BauGB insgesamt unanwendbar ist. Eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 13b BauGB sei nicht möglich.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) ergaben sich zwei Optionen zum weiteren Verfahren. Zum einen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit dem gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes in zwei unterschiedlichen Planverfahren weiterzuführen. Die nördliche Teilfläche sowie die südliche Teilfläche würden im Regelverfahren sowie die übrigen Bereiche im Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt werden. Zum anderen besteht die Möglichkeit, die 2. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls auf den gesamten Bereich des Ursprungsplanes zu beziehen und die Änderung im Regelverfahren aufzustellen. Hier würde die Gemeinde zwischen Innen- und Außenbereichen unterscheiden und daher lediglich für den Außenbereich eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermitteln. Die Gemeinde hat die Optionen beraten und wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umstellen und zwischen Innen- und Außenbereiche unterscheiden.

Zu 1.1
Die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 29 erfolgte zunächst in einem Verfahren nach § 13a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wies der Landkreis Nordwestmecklenburg auf eine Prüfung des beschleunigten Verfahrens hin, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 Außenbereichsflächen umfasste. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel entschied sich im Rahmen der Abwägung zu einer Verfahrensumstellung auf den damals neuen § 13b BauGB. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 wurde 2017 nach Maßgabe des § 13b BauGB rechtskräftig.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 18.07.2023 (4 CN 3.22), dass § 13b BauGB insgesamt unanwendbar ist. Eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 13b BauGB sei nicht möglich. Demnach wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes auf das Regelverfahren umgestellt und ein erneuter Entwurf erarbeitet.

Zu 1.2
Die Gemeinde weist darauf hin, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung wird die Gemeinde auf ein Regelverfahren umstellen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erneut auslegen.

Zu 1.3
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde aufgrund des Urteils des Bundeverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 dazu entschieden hat, die Änderung des Bebauungsplanes auf ein Regelverfahren umzustellen.
Eine Prüfung und Darlegung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB ist demnach nicht mehr erforderlich.

Zu 1.4
Wie bereits erwähnt, wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung entschied sich die Gemeinde dazu, auf das Regelverfahren umzusteigen. Entsprechende Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Präambel:

In der Präambel ist auf die zurzeit gültigen Rechtsgrundlagen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes berechtigen, abzustellen. Im eingereichten Entwurf wird auf § 13 a BauGB abgestellt. Im Rahmen der Prüfung der Rechtsgrundlage des Aufstellungsverfahren ist die Präambel ebenfalls entsprechend zu korrigieren.

Bekanntmachung:

Ich weise auch darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf das entsprechende Schreiben zur Digitalisierung in der Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich" aus dem Abs. 4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Keine Anmerkungen.

Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

Text - Teil B:

Zu 1.1

Grundsätzlich wird mit der unter Pkt. 1.1 getroffenen Einschränkung der in dem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO hier eine Einschränkung der Eigentumsrechte vorgenommen. In dem Stufenverhältnis zwischen Ausschluss und Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit kommt, da es sich dabei um das Eigentumsrecht ausgestaltende Inhalts- und Schrankenbestimmungen mit unterschiedlich intensiver Einschränkungswirkung handelt, das Verhältnismäßigkeitsprinzip zum Tragen. Es müssen daher wie auch nach § 1 Abs. 5 BauNVO für modifizierende Festsetzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO **städtebauliche Gründe** gegeben sein, die es rechtfertigen, von dem Grundsatz abzuweichen, nach dem in den Baugebieten auch die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Nutzungen typisierend festgelegt ist (s. oben).
(EZBK/Söfker, 147. EL August 2022, BauNVO § 1 Rn. 79)

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu Präambel

Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine Umstellung auf ein Regelverfahren erfolgt, sodass die Präambel dahingehend geändert wird.

Zu Bekanntmachung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt den nebenstehenden Hinweis zur Einstellung der Auslegungsunterlagen inkl. Bekanntmachung in das Bau- und Planungsportal M-V zur Kenntnis und beachten diesen bei zukünftigen Auslegungen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Zu 1.1

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen, die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnorte sichern, so auch Wangern.
Die Ortslage Wangern ist bereits jetzt überwiegend durch Dauerwohnen geprägt. Die Wohnfunktion soll auch zukünftig gesichert werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden daher für unzulässig erklärt.
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) werden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für unzulässig erklärt, da die Gemeinde bestrebt ist, in diesem Bereich mehrgeschossigen Mietwohnraum bereitzustellen.

Dementsprechend ist die Festsetzung in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Es bedarf hier außerdem einer Bestandsanalyse der bereits vor Ort vorhandenen Verhältnisse. Unserer Kenntnis nach gibt es hier bereits einen Bestand an Ferienwohnungen, der nun überplant werden soll. Mit Ausschluss der Nutzung unter Pkt. 1.1 der 2. Änderung des B-Plan Nr. 29 wird nun in die Eigentumsrechte eingegriffen.

Durch die Gemeinde wurde eine Bestandaufnahme erstellt, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Für die vorhandenen Nutzungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen.

IV. Begründung
In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Die Begründung wird ergänzt.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches
Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz zur Kenntnis und beachtet diese.

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gebäude befinden sich nicht mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen

Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Löschwasserversorgung zur Kenntnis und weist darauf hin, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine Änderungen an der Löschwasserversorgung vorgenommen werden.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt ein Brandschutzbedarfsplan vor. In der Ortslage Wangern befindet sich im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraße L121 ein Hydrant mit einer Leistung von 96 m³/h. Zudem befinden sich zwei Teiche in der Ortslage. Die Löschwasserversorgung hat seit Jahren Bestand und ist daher gesichert.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.
Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Umwelt und Kreisentwicklung
Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Mit der 2. Änderung soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche als Hausgarten in eine Wohnbaufläche für ein Baugrundstück gewidmet werden. Im Rahmen dieser Änderung verweise ich auf meine Stellungnahme zur Ursprungsplanung Reg. Nr.: 66.11-20/20-74035-061-16 vom 17.05.2016, die ihre Gültigkeit behält. Als Ergänzung wären die Höhe einer Gebäudegründung und der Wasserspiegel des angrenzenden Kleingewässers mit der Gemeinde als Eigentümer abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)
LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Erhebliche abfallrechtliche Einwände bestehen nicht.

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die erwähnte Stellungnahme zum Ursprungsbebauungsplan wurde bereits 2017 berücksichtigt.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Höhe der geplanten Gebäudegründung (Flurstück 24) und der Wasserspiegel des angrenzenden Kleiengewässers mit der Gemeinde abgestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde keine entgegenstehenden Belange hervorbringt.

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

Bodenschutzfachliche Einwände werden nicht erhoben.

Anmerkung:
Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 sollte z.B. geprüfte werden, eine Mindest-GFZ festzusetzen und 2 WE je Gebäude zuzulassen, da Wohnraumbereitstellung immer wieder ein Problem auf der Insel Poel ist.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine entgegenstehenden Belange hervorgebracht wurden.

Aufgrund der derzeit festgesetzten Grundflächenzahlen und der bestehenden Bebauungen weist die Ortslage Wangern eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit einer geringen Verdichtung auf. Die Gemeinde ist bestrebt, die Ortslage in ihrer Bestandssituation zu stärken und eine dem Ortsbild entsprechende städtebauliche Arrondierung des südlichen Ortsrandes zu ermöglichen. Eine Verdichtung durch die Erhöhung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden würde dem ländlichen Charakter zuwiderlaufen.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

1. Eingriffsregelung/Baumschutz
Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Der vorliegende B-Plan soll im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu 1. Eingriffsregelung/Baumschutz
Die Gemeinde nimmt die gesetzlichen Grundlagen zur Kenntnis. Es wird darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zunächst im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung entschied sich die Gemeinde dazu, die Änderung im Regelverfahren fortzuführen. Die Verfahrensumstellung geht mit einem erneuten Entwurf sowie einer erneuten Auslegung einher.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Baumschutz

Der aus dem Umweltbericht stammende Passus „Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig." ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Verwirklichung von naturschutzrechtlichen Anforderungen in den Festsetzungen aufzunehmen.

Unter der Voraussetzung, dass keine geschützten Bäume beeinträchtigt werden und die Festsetzungen wie o. g. ergänzt werden, wird dem B-Plan zugestimmt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass B-Pläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Ausnahmen/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Bearbeitung Frau Schröder

NSG oder LSG sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA
Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Die Planänderung bezieht sich auf eine Fläche außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401). Habitat der Zielarten des Natura 2000-Gebietes sind deshalb nicht betroffen. Von der Planänderung gehen keine Veränderungen oder Störungen aus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Die Planänderung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

4. Artenschutz
Bearbeitung Frau Kureck

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planänderung nicht berührt.

5. Natura 2000/ GGB
Bearbeitung Herr Höpel

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Der Passus aus dem Umweltbericht wird in die Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aufgenommen. Da dieser Passus seine Rechtsgrundlage im § 18 NatSchAG M-V findet, ist er als Hinweis und nicht als Festsetzung mitaufzunehmen. Auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan ist der § 18 NatSchAG M-V gültig.

Durch die vorliegende Planung werden keine Beeinträchtigungen geschützter Bäume hervorgerufen.

Der Hinweis zum Beschließen von Bebauungsplänen wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Ausnahmen / Befreiungen notwendig und es wurden keine Verbotstatbestände ausgelöst.

Zu 2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass kein NSG oder LSG betroffen ist.

Zu 3. Biotopschutz/SPA
Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planänderung keine Veränderungen oder Störungen ausgehen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" in die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile führen können.

Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Planänderung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind, führt.

Zu 4. Artenschutz
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planänderung nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Eine Beinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) ist durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Zu 5. Natura 2000/GGB

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erkennbar ist.

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen und neue Erschließungsstraßen nicht geplant sind.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände bestehen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die 2. Änderung zum o.g. B-Plan hat auf die Abfallentsorgung keine Auswirkungen (siehe auch Pkt. 3 der Begründung).

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine Auswirkungen auf die Abfallentsorgung hat.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Stabsstelle Wirtschaftsförderung,
Regionalentwicklung und Planen
Postfach 1565
23958 Wismar

Auskunft erteilt Frau C. Haberer
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 / 3040-6222 **Fax** *03841 / 3040-86222*
E-Mail *c.haberer@nordwestmecklenburg.de*

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2022-B1-0159
Grevesmühlen, 22.12.2022

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
22.12.2022

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern“
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.
Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

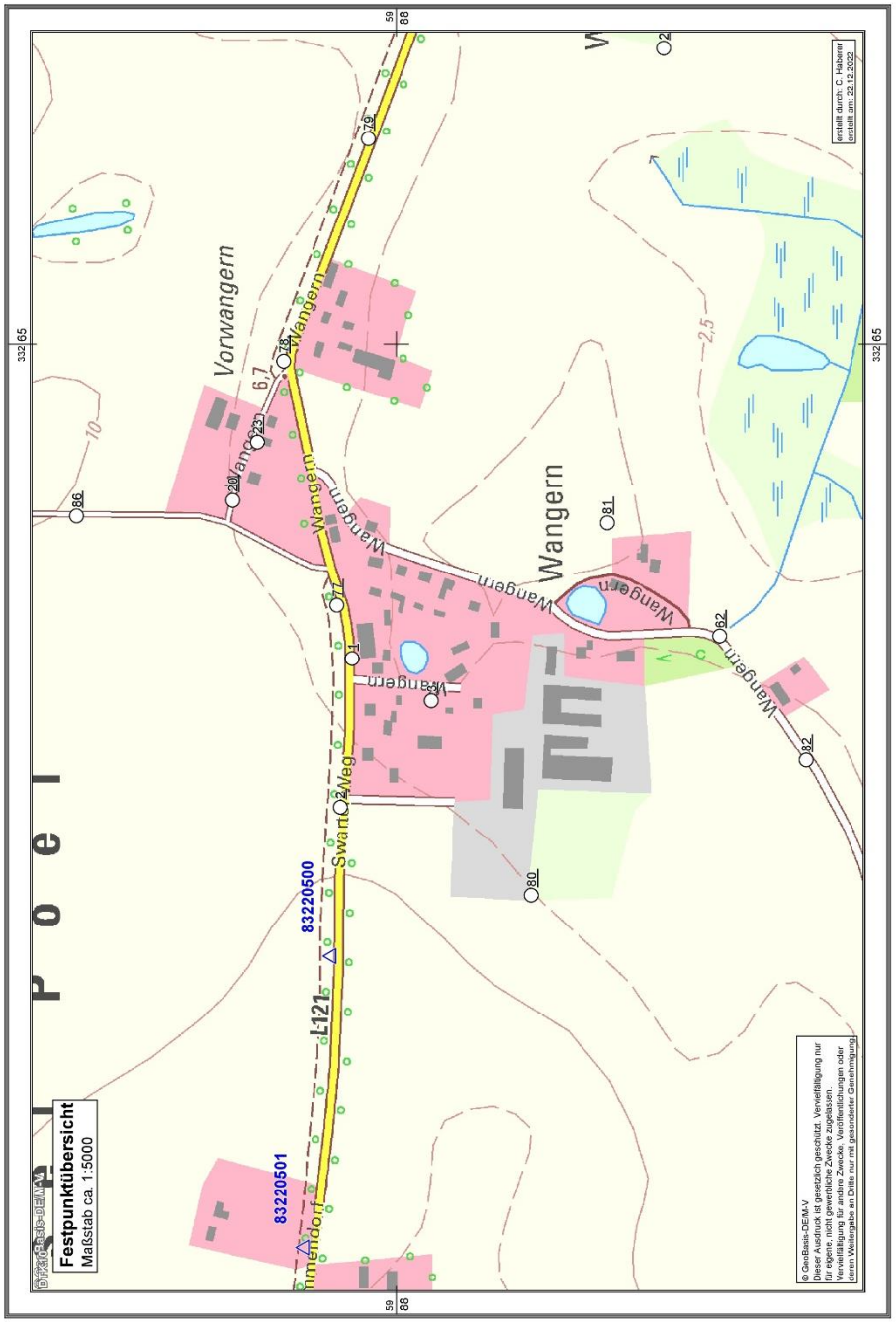
Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Weiter nimmt die Gemeinde die Hinweise zur Kenntnis und beachtet, dass auf den Erhalt zu achten ist und bei ggf. Baumaßnahmen die Punkte zu sichern sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen gleichermaßen zu verfahren ist.

Die Gemeinde nimmt den nebenstehenden Hinweis zur Zuständigkeit und Kostenpflicht durch den Verursacher bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte zur Kenntnis.

Der Hinweis, dass keine Überprüfung einer Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster erfolgte, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist darauf hin, dass der Geltungsbereich vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich bestellten Vermesser auf seinen katastermäßigen Bestand geprüft wird.



Die nebenstehende Karte wird beachtet.

Landesamt für Gesundheit und Soziales
Mecklenburg-Vorpommern
Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- Dezernat 502 -
Standort Schwerin
Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Friedrich-Engels-Str. 47, 19061 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

bearbeitet von: Herrn Mohs
Telefon (0385) 3991 - 550
E-Mail: Andreas.Mohs@lagus.mv-regierung.de
Az: LAGuS 502-1366-2-2023
Vg.Nr.: IFAS 1522/2022-SN
Schwerin, 04.01.2023

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“;
Ihre Email vom 20.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

da es sich nicht um die Planung von Arbeitsstätten im Sinne der Arbeitsstättenverordnung handelt, wird hiesig keine diesbezügliche Stellungnahme erstellt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mohs

Hausanschrift:
Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
Friedrich-Engels-Str. 47, 19061 Schwerin
Postfach 15 02 43 19032 Schwerin
Telefon: (0385) 3991 - 102
E-Mail: poststelle.arbsch.sn@lagus.mv-regierung.de
Internet: www.lagus.mv-regierung.de

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern keine Stellungnahme abgibt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
z.H. Frau Lachmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-399-22-5122-74035
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 6. Februar 2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Ihr Schreiben vom 20. Dezember 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Von der o. g. Satzung werden keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sein. Bei dem B-Plan Nr. 29 handelt es sich um eine Arrondierung von Flächen im Innenbereich. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen finden auf dem Gebiet des o. g. B-Planes statt. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind und keine Bedenken sowie Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Insel Poel befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens befindet, Bedenken jedoch nicht geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz u.a. zuständig für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das StALU als Fachbehörde für Naturschutz u.a. für das Management und die Managementplanung in den Natura 2000-Gebieten zuständig ist.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig.

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet innerhalb des folgenden Natura 2000-Gebiets:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA), **DE 1934-401** „Wismarbucht und Salzhaff

Dieses Gebiet wurde gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu einem besonderen Schutzgebiet erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Für das Gebiet wurde ein Managementplan erarbeitet, in dem die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Der Managementplan ist die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Er ist auf der Homepage meines Amtes (http://www.stalu-mv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/) abrufbar und kann als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen des VSG erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der nebenstehende Hinweis zur Zuständigkeit der Sicherung und Entwicklung der Natura 2000-Gebiete wird zur Kenntnis genommen.
Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zum Europäischen Vogelschutzgebiet zur Kenntnis.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ist eine Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf die zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen zu beschränken.
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst vollständig den Geltungsbereich der Ursprungsplanung. Zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht betroffen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist darauf hin, dass die Verträglichkeit der Planungsziele mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebeites bereits in dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 bzw. mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt wurde. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erfolgte eine ausführliche Untersuchung der FFH- / SPA-Verträglichkeit. Die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Plangebiete u.a. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 wirken sich insgesamt nicht in erheblichem Maße negativ auf die Erhaltungsziele des FFH-/ SPA-Gebiet aus.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde keine Habitate der Zielarten der Natura 2000-Gebiete betroffen sind und von keinen Veränderungen oder Störungen auszugehen ist, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA führen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

Anne Schwanke

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aufgenommen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung keine Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden befinden und eine Betroffenheit daher nicht gegeben ist.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung
Alter Holzhafen 8
DE-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202200910

Schwerin, den 20.12.2022

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: 20.12.2022

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Das Merkblatt wird beachtet.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**8695-2022**

Schwerin, 10. Januar 2023

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29
Ihre Anfrage vom 20.12.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.
Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V aufgrund des begrenzten Umfangs und fehlender Landesrelevanz nicht zuständig ist.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt wurde.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass eine rechtzeitige Auskunftsersuchung vor Bauausführung auf der Homepage des LPBK M-V empfohlen wird.

Die Hinweise werden beachtet.

Betreff: WG: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Von: "Groth, Ulrike" <Ulrike.Groth@lgmv.de>
Datum: 09.01.2023, 10:53
An: "'lachmann@pbh-wismar.de'" <lachmann@pbh-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihrer E-Mail baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalten. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden.

Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind.
Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulrike Groth
Grundstücksverkehr

T +49 (3866) 404 - 364
M +49 (173) 62 92 206

Ulrike.Groth@lgmv.de

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a
19067 Leezen
www.lgmv.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Till Backhaus, Minister für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsführung: Daniela Degen-Lesske (Ass. Jur.), Volker Bruns (Diplomagraringenieur)
Sitz der Gesellschaft: Leezen · AG Schwerin · HRB 944 · St.Nr. 090/126/00019

Datenschutzhinweis Wir verarbeiten Daten ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen (Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung)). Wir weisen darauf hin, dass, wenn Sie per E-Mail-Kontakt mit uns aufnehmen, Ihre angegebenen Daten zwecks Bearbeitung der Anfrage und für den Fall von Anschlussfragen nach den gesetzlich vorgegebenen Vorschriften gespeichert werden. Diese Daten geben wir nicht ohne Ihre Einwilligung weiter. Weitere Informationen bekommen Sie unter https://www.lgmv.de/datenschutz.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Landgesellschaft M-V vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landeseigenen Flächen betroffen sind und daher keine Einwände bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Betreff: S16169 - Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern"
Von: <toeb@lung.mv-regierung.de>
Datum: 06.02.2023, 07:17
An: <lachmann@pbh-wismar.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 20.12.2023 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).
Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.regierung-mv.de/Datenschutz

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass das LUNG M-V keine Stellungnahme abgibt.

Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand

Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Bearbeitet von: Herr Zimmermann

Telefon: 038203 2263-0
Fax: 03994 235-422
E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382-03/2023
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, den 18.01.2023

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhagen 8
23966 Wismar

forstrechtliche Stellungnahme
Beteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern" – Entwurf 21.11.2022

- Ihr Schreiben vom 20.12.2022 – Posteingang 03.01.2023

Sehr geehrter Herr Damen und Herren,

soweit sich das o.g. Vorhaben „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern" – Entwurf 21.11.2022 aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG[1] wird für das geplante Vorhaben 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern" – Entwurf 21.11.2022 das **Einvernehmen erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen. Gemäß

[1] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine forstrechtlichen Belange festgestellt wurden und das Landesforstamt ihr Einvernehmen erteilt.

Die Begründung zum Einvernehmen der Landesforst wird von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Kenntnis genommen.

2

§ 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Zimmermann unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hartmut Pencz
Leiter des Forstamtes Bad Doberan

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8

23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_POEL_BP29-2022-221
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 04. Januar 2023

Stellungnahme zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“
Ihr Schreiben vom 20.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bzgl. der oben genannten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 20.12.2022. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt.
Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Im Verfahrensgebiet befindet sich die Landesstraße L 121 der Straßenbauverwaltung. Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehen unter Beachtung des nachstehenden Hinweises in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht daher keine Bedenken.

a) Die Landesstraße L 121 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzansprüche für von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung werden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Wuhrau
Dezernent Netz und Betrieb

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass unter Beachtung der nachstehenden Hinweise in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht kein Bedenken bestehen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bergamt Stralsund

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 3381/22
Az. 512/13074/830-2022

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
20.12.2022	Gü	61 21 44	19.01.2023

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund
Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass keine bergbaulichen Belange nach BBergG sowie keine Belange nach EnWG in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt werden.

Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vorliegen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Betreff: Antwort: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, BVVG AZ: 2023 Gestattungen
Von: Dirk Greifenstein <greifenstein.dirk@bvvg.de>
Datum: 24.01.2023, 14:38
An: "Kira Lachmann" <lachmann@pbh-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Lachmann,

vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mail vom 20.12.2022). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage im hier angezeigten Planungsgebietes (Gemarkung Weitendorf) ist es wahrscheinlich, dass keine BVVG- Vermögenswerte von den geplanten Maßnahme und den späteren Vorhaben betroffen sind bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich dieser Umstand im Zuge der weiteren Plankonkretisierung als zutreffend erweisen und tatsächlich keine BVVG- Vermögenswerte betroffen sein, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später von Dritten betriebenen Realisierung des Vorhabens.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass wahrscheinlich keine BVVG-Vermögenswerte betroffen sind. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass, sollten tatsächlich keine Vermögenswerte betroffen sein, ein Verzicht auf weitere Beteiligung erklärt wird.

Andernfalls bitte wir Sie die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:

+ Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG- Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

+ Die BVVG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

Die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte werden beachtet.

+ Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BVVG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen. *Ein bedingungsfreier Verkauf von BVVG-Flächen findet zz. nur noch in einem eingeschränkten Umfang und ggf. unter strikten Auflagen statt.*

+ Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BVVG von einer

Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

+ Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BVVG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

+ Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

+ Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte oder ggf. Bodenschatzbetroffenheit gem. Bergrecht an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

+ Die Abgabe dieser Stellungnahme führt nicht zur Beendigung oder Einstellung laufender Privatisierungsvorhaben im Rahmen unseres dazu bestehenden gesetzlichen Auftrages. Dies kann u. U. den zukünftigen Wechsel der jeweils am Planungsverfahren oder den später zu realisierenden Maßnahmen zu beteiligenden Eigentümer nach sich ziehen.

Freundliche Grüße
Dirk Greifenstein

Dirk Greifenstein
Gruppenleiter
BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
Niederlassung Mecklenburg-Vorpommern
Werner-von-Siemens-Straße 4
19061 Schwerin
Tel.: +49 385 6434-240
Fax: +49 385 6434-133

www.bvvg.de

Geschäftsführung:
Martin Kern, Thomas Windmöller
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Ministerialrat Dr. Martin Hillebrecht von Liebenstein
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Handelsregister: Amtsgericht Charlottenburg HRB 43990
USt-ID: DE 151744803
Berufskammer: IHK Berlin

Die Datenschutz-Informationen der BVVG finden Sie unter: www.bvvg.de/datenschutz-informationen

Die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte werden beachtet.

per E-Mail

Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Kira Lachmann

Lübow, den 03.03.2023

2. Änderung Bebauungsplan Nr.29 „Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
- Entwurf vom 21.11.2022
- Aufforderung zur Stellungnahme Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Reg.-Nr. 242/2016
Az 3-13-1-16-B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, sowie unserer vorangegangenen Stellungnahmen zum B-Plan 29, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- Ziele: - Umwidmung privater Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet, ein weiteres Baugrundstück im südlichen Bereich des Plangebietes
- Gemarkung Weitendorf, Flur 2, Flurstücke ???
- Fläche gesamt: 86.200 m²
- geplante WE ...?, Wasserbedarf....?, Schmutzwasseranfall....?

(Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen!)

Trinkwasserversorgung

Grundsätzlich besteht – in Abhängigkeit vom Wasserbedarf- Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trinkwassernetz der Ortslage. Zum Teil verlaufen Leitungen über Privatgrundstücke. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut bzw. mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt werden. Seitliche Miondestabstände von >= 2,50 m sind einzuhalten.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 · BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 · BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 · BIC COBA DE FFXXX

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Abgabe von Stellungnahmen innerhalb eines Monats zu erfolgen hat. Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 20.12.2022 um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.02.2023 gebeten. Die Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar ist am 03.03.2023 und daher nicht fristgerecht eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bauausschuss der Gemeinde bereits am 02.03.2023 beraten. Die Gemeinde möchte den Zweckverband Wismar bitten, für zukünftige Beteiligungsverfahren Stellungnahmen fristgerecht abzugeben oder zumindest bei der Gemeinde um eine Fristverlängerung zu bitten.

Die Flurstücksnummer ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es handelt sich um das Flurstück 24, der Flur 3 Gemarkung Weitendorf.

Der Nutzungsschablone der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist zu entnehmen, dass innerhalb des festgesetzten WA 1 maximal eine Wohneinheit je Hauptgebäude zulässig ist.

Konkrete Aussagen zum künftigen Wasserbedarf sowie zum Schmutzwasseranfall werden auf Ebene der Ausführungsplanung / Baugenehmigungsverfahren mit dem Zweckverband abgestimmt. Diese Angaben sind nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass für die Ortslage Wangern die Ver- und Entsorgung bereits gesichert ist. Durch die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche (Flurstück 24) werden keine Änderungen an der Ver- und Entsorgung vorgenommen.

Trinkwasserversorgung
Die Hinweise zum bestehenden Trinkwassernetz, zu Anschlussmöglichkeiten sowie dem Schutz der Leitungen bei Baumaßnahmen werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken, im Rahmen der mit der Gemeinde Ostseebad Insel Poel abgeschlossenen Vereinbarung vom 06.07./02.11.2017 zur Verfügung.
Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde.

Schmutzwasserentsorgung

In der Ortslage Wangern besteht ein zentrales Schmutzwassernetz. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke können ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, also Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, erschlossen werden.

Die weitere **Erschließungsplanung** Trinkwasser und Schmutzwasser des Gebietes ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Niederschlagswasser

Bitte beachten Sie, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet.
Dieses Regenwassernetz wird nicht durch den Zweckverband Wismar betrieben.
Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an die zuständige Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

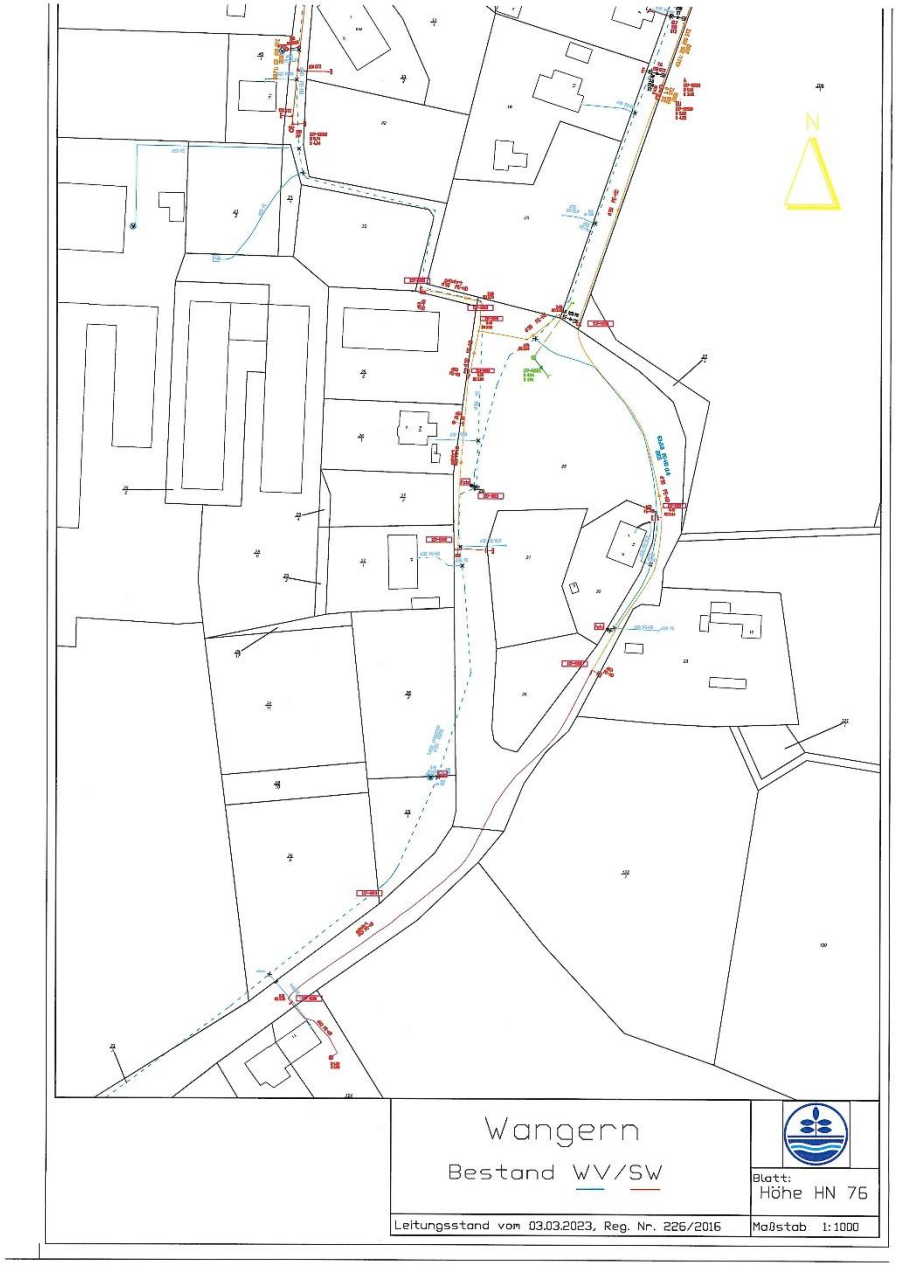
Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser (WV) /Schmutzwasser (SW) M 1: 1.000

<u>Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken</u>
Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.
Für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt ein Brandschutzbedarfsplan vor. In der Ortslage Wangern befindet sich im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraße L121 ein Hydrant mit einer Leistung von 96 m³/h. Zudem befinden sich zwei Teiche in der Ortslage. Die Löschwasserversorgung hat seit Jahren Bestand und ist daher gesichert.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in der Ortslage Wangern ein zentrales Schmutzwassernetz befindet. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass Grundstücke südlich der Flurstücke 23 bzw. 27/1 der Flur 3 ebenfalls über eine Druckentwässerung erschlossen werden. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass die weitere Erschließungsplanung Trinkwasser und Schmutzwasser mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen sind. Der Hinweis wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

<u>Niederschlagswasser</u>
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in der Ortslage Wangern ein Regenkanalnetz befindet. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass das Netz nicht durch den Zweckverband betrieben wird.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist.



Die nebenstehende Karte wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
3. Januar 2023 | Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Ortsteil Wangern-

Vorgangsnummer: 103340911 / Lfd.Nr. 03261-2022 / Maßnahmen ID: Ost23_2022_25652
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Lachmann,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Eine eigenständige Trassenauskunft erhalten Sie über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunft.kabel@telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die überlassenen Bestandspläne werden nur für interne Zwecke verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass die Telekom keine Einwände hat, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch beauftragt werden kann. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass eine offizielle vergebene Wohnadresse mit Hausnummern für die Anmeldung eines Hausanschlusses unerlässlich ist.

Die nebenstehenden Hinweise zum Kabelschutz bei der Bauausführung werden beachtet.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender", um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

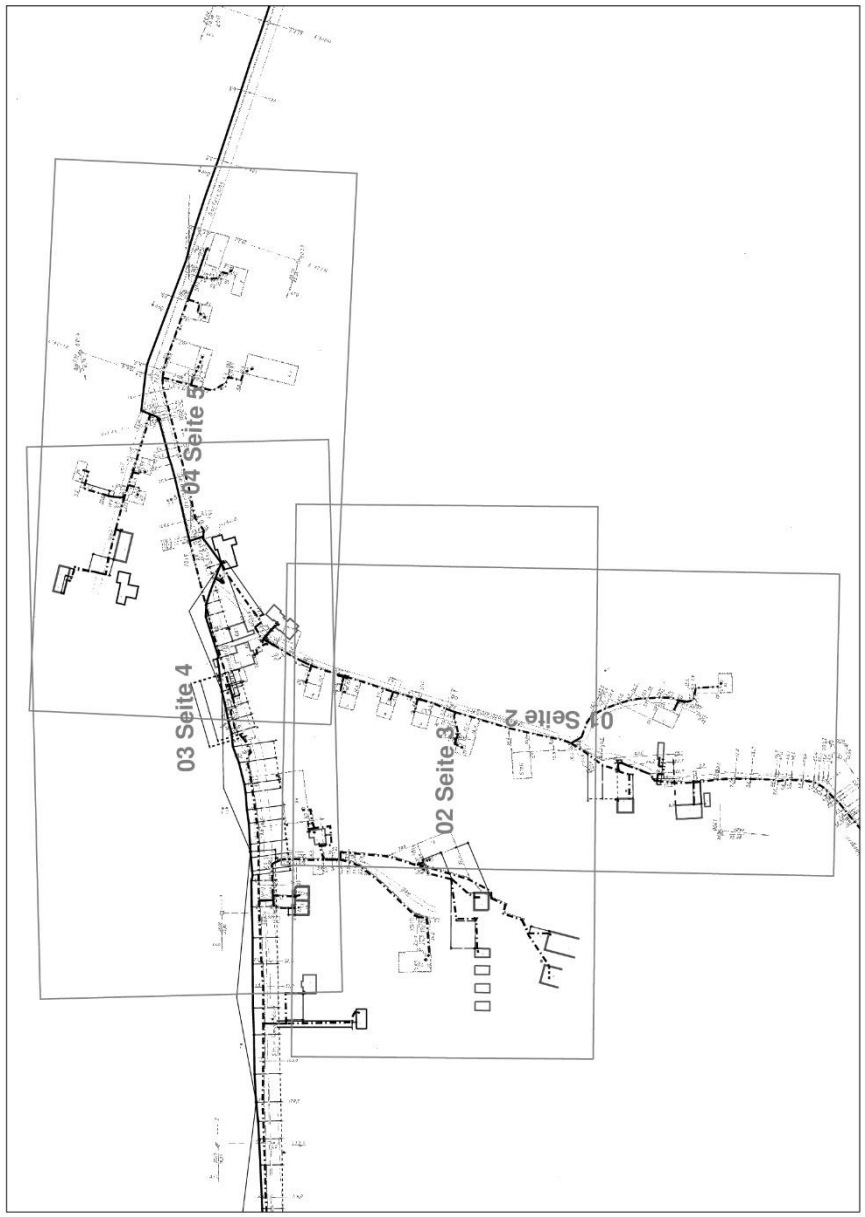
Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

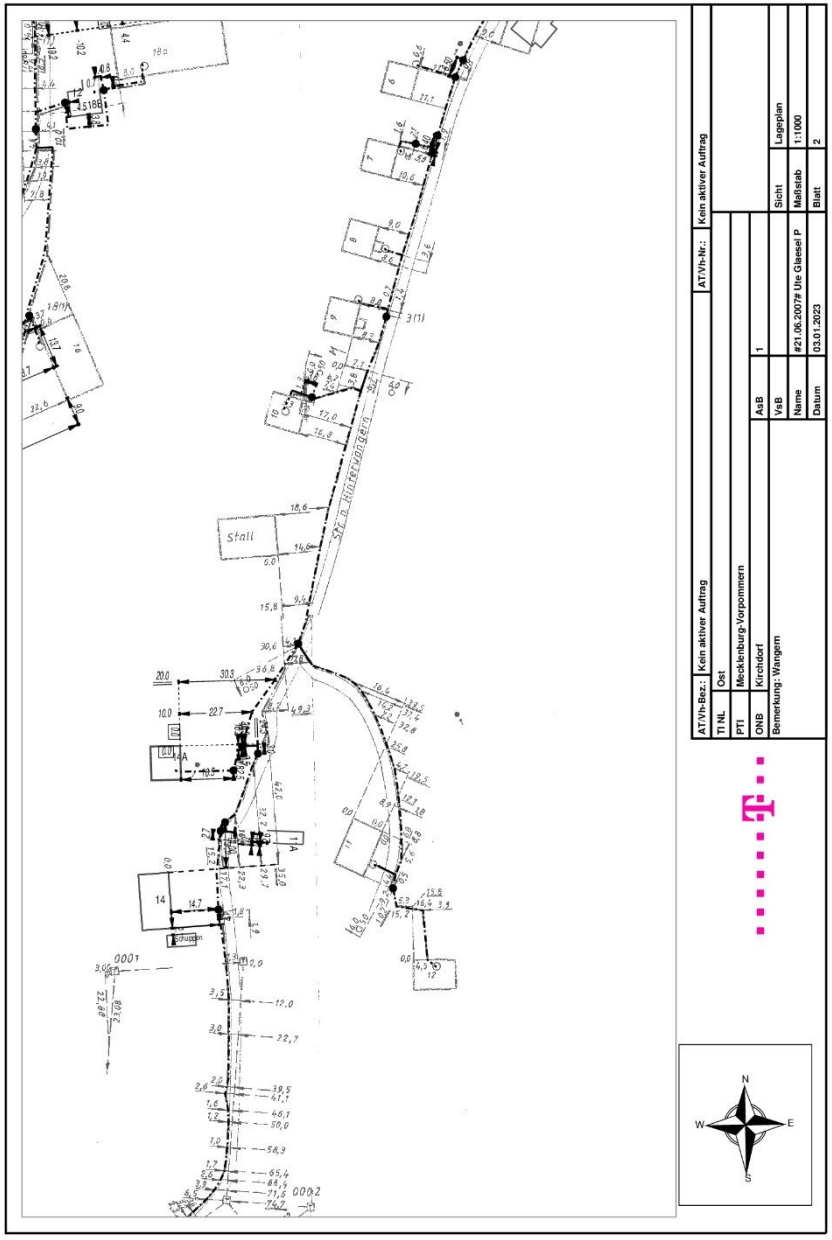
Anlage
5 Lagepläne
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen

Ute Glaesel

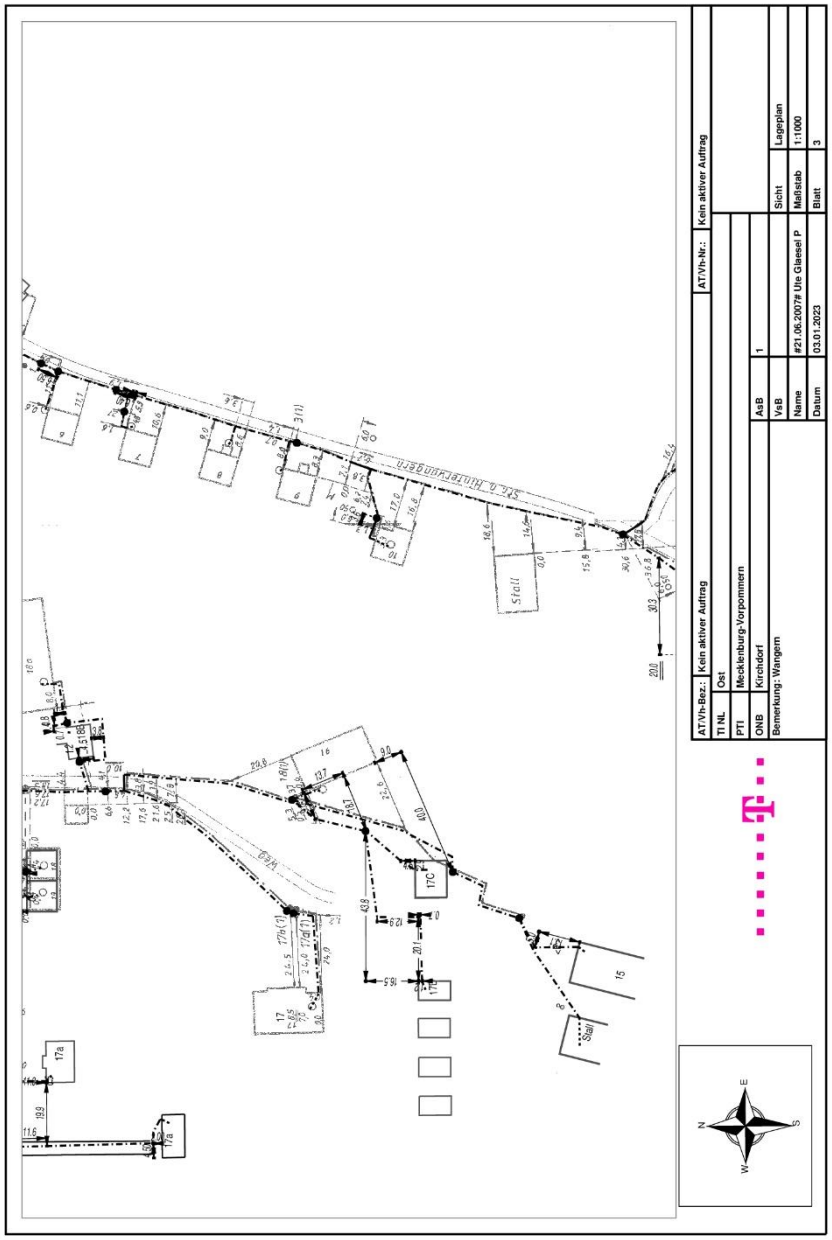
Digital unterschrieben von Ute Glaesel
Datum: 2023.01.03 11:24:42 +01'00'



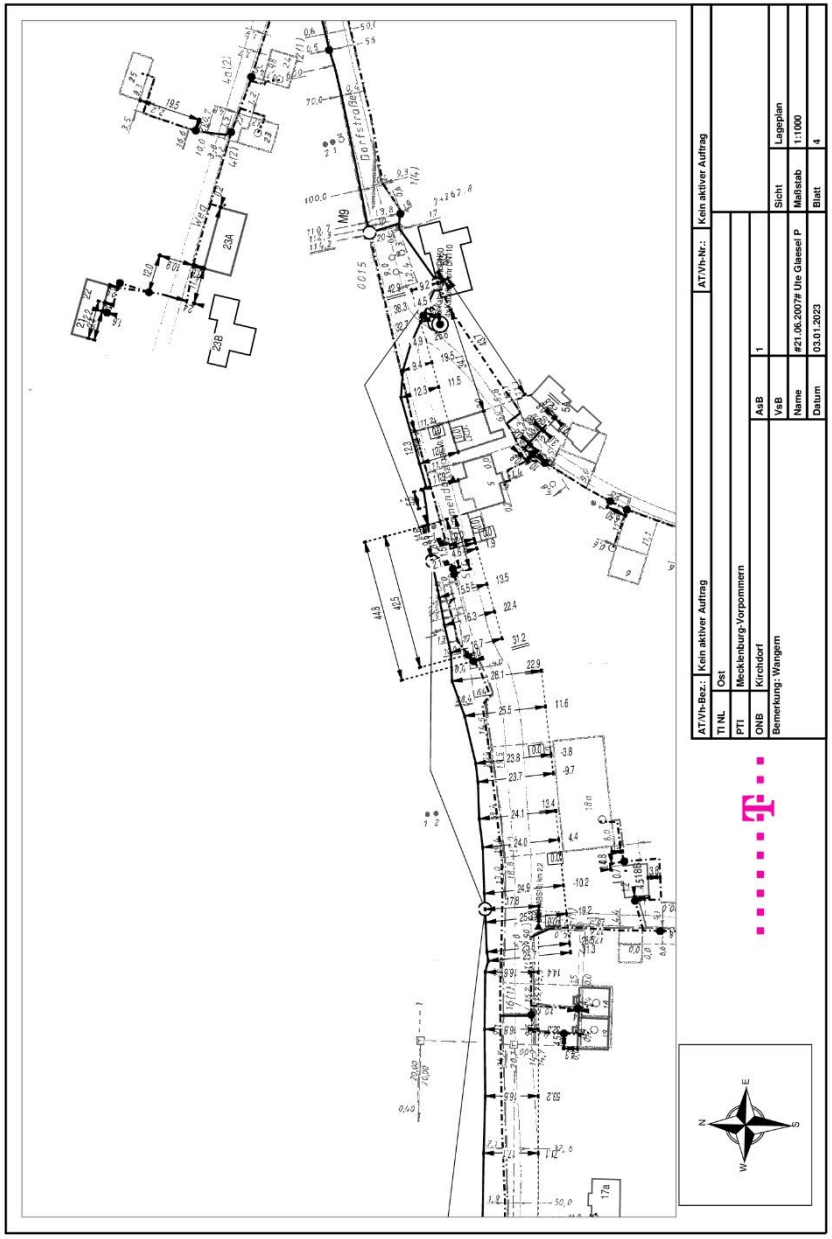
Der Übersichtsplan zu den Leitungsplänen wird beachtet.



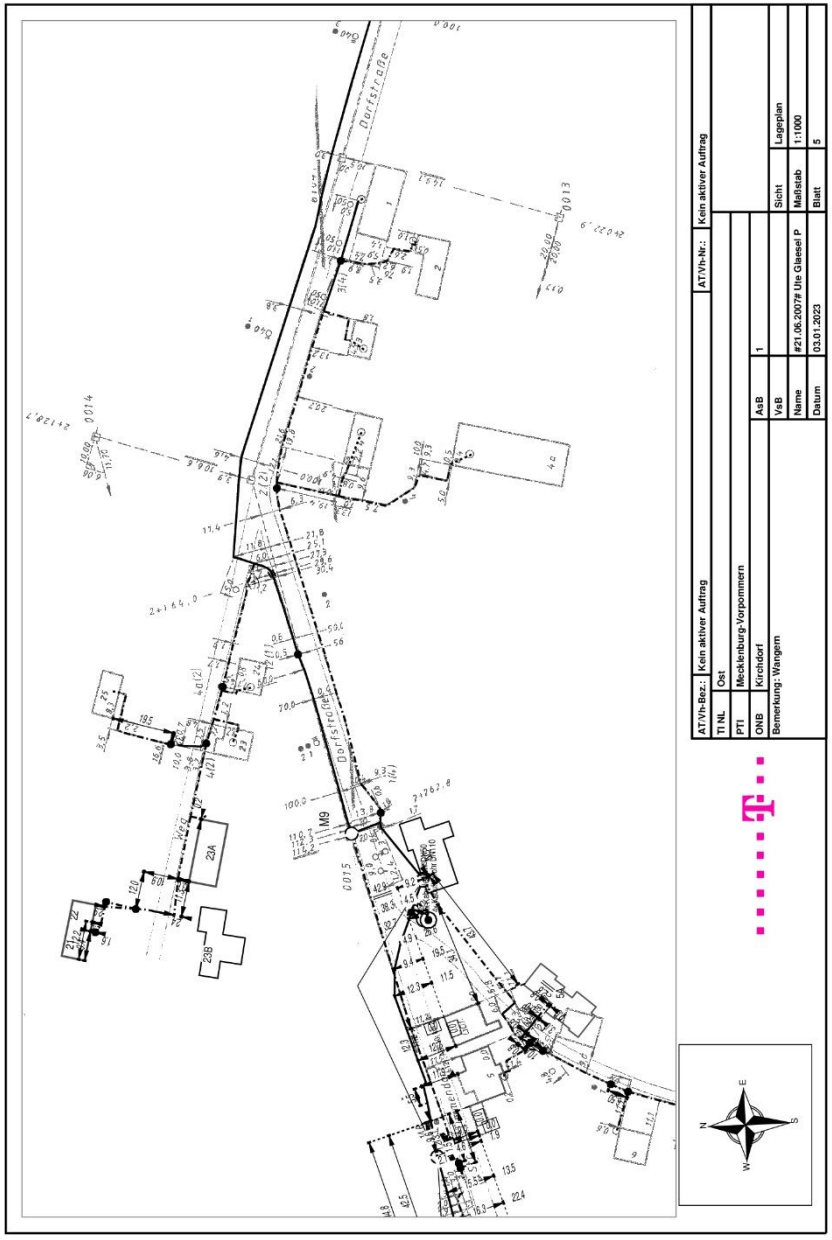
Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.

GDMcom

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Planungsbüro Hufmann
Frau Kira Lachmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Ansprechpartner Ute Hiller
Telefon 0341/3504-461
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen PE-Nr.: 11592/22
Reg.-Nr.: 11592/22

PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!

Datum 02.01.2023

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom:	an:	Ihr Zeichen:
E-Mail 20.12.2022	GDMCOM	

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

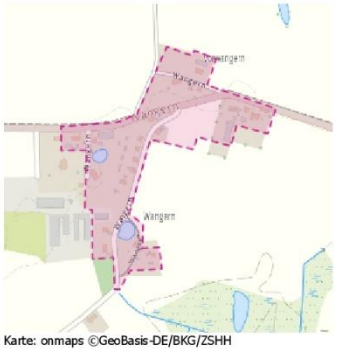
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH [2]	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).
2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass die nebenstehenden Anlagenbetreiber nicht betroffen sind.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.986599, 11.412374

Mit freundlichen Grüßen
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE
https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login

Anlagen: Anhang

GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig | Telefon 0341 3504-0 | Telefax 0341 3504-100
E-Mail info@gdmcom.de | www.gdmcom.de | Geschäftsführung Dirk Pohle | Amtsgericht Leipzig HRB 15861
Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 | IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 | BIC BYLADEM1001
USt. ID-Nr. DE 813071383 | Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | BS OHSAS 18001 | DIN 14675

Der dargestellte Bereich entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

GDMcom

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Ortslage Wangern" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel - Entwurf**

PE-Nr.: 11592/22
Reg.-Nr.: 11592/22

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. –

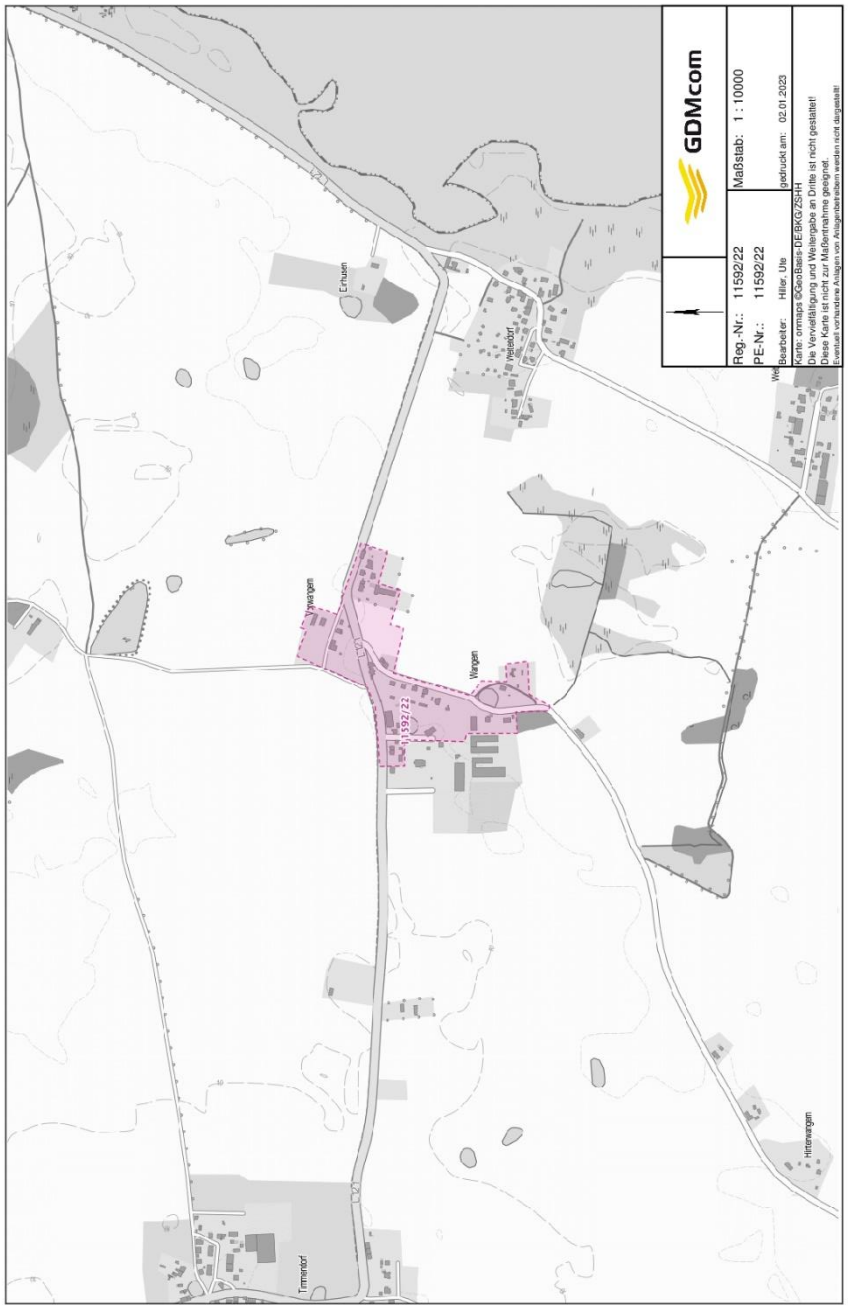
GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig | Telefon 0341 3504-0 | Telefax 0341 3504-100
E-Mail info@gdmcom.de | www.gdmcom.de | Geschäftsführung Dirk Pohle | Amtsgericht Leipzig HRB 15861
Bankverbindung Deutsche Kreditbank AG Leipzig, Konto 1 365 584, BLZ 120 300 00 | IBAN DE 98 120 300 000 00 136 558 4 | BIC BYLADEM1001
USt. ID-Nr. DE 813071383 | Zertifiziert DIN EN ISO 9001 | ISO 27001 | DIN EN ISO 45001 | SCC^{P} | DIN 14675 | berufundfamilie

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH befinden und keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Änderung oder Erweiterung des Geltungsbereiches eine erneute Anfrage erfordern.

Die Gemeinde nimmt den nebenstehenden Hinweis zur erneuten, rechtzeitigen Anfrage durch den Bauausführenden zur Kenntnis und beachtet diesen.

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet.



Die nebenstehende Karte wird beachtet.

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Frau Lachmann,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Kretschmer Atzrodt

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
22.12.2022

Unser Zeichen
2022-006408-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Froeb

Telefon-Durchwahl
030-5150-3495

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
20.12.2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherding
Dr. Frank Golletz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

www.50hertz.com

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden oder geplant sind.

Betreff: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Von: "Ortmann, Thomas Dr." <thomas.ortmann@hansegas.com>
Datum: 03.01.2023, 14:09
An: "lachmann@pbh-wismar.de" <lachmann@pbh-wismar.de>

Sehr geehrte Frau Lachmann;

Vielen Dank für die Anfrage.

Seit dem 01.07.2022 können Sie Ihre Anfrage direkt an unser Planauskunftsportal stellen. Sie finden es unter folgenden Link: Leitungsauskunft (hansegas.com).

Falls Sie noch Fragen haben, können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Thomas Ortmann

HanseGas GmbH HanseGas

Referent
Anlagen/Netze Gas
T +49-38 34-85-40-5319
F +49-38 34-85-40-5310
M +49-1 62-8 93 12 05
thomas.ortmann@hansegas.com

HanseGas GmbH
Am Koppelberg 15
17489 Greifswald
www.hansegas.com

Sitz: Quickborn, Amtsgericht Pinneberg, HRB 12571 PI
Geschäftsführung: Malgorzata Cybulska, Stefan Strobl, Dr. Benjamin Merkt

E-Mail drucken? Lieber Umwelt schonen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Leitungsauskünfte über das Planauskunftsportal angefragt werden können.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass aufgrund von Zeit- und Kostenersparnissen weiterhin die Einholung der Stellungnahmen schriftlich per E-Mail erfolgen wird.

WSV.de
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee

Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Wamper Weg 5
18439 Stralsund

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3805S-213.02/303/OSPW/5/B-Plan-Nr.29 Gemeinde Ostseebad Insel Poel - 2.Änderung 01/23

Datum
05.01.2023

Sebastian Lummer
Telefon +49 3831 249-330
Zentrale +49 3831 249-0
Telefax +49 3831 249-309
wsa-ostsee@wsv.bund.de
www.wsa-ostsee.wsv.de

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
2.Änderung des Bebauungsplans Nr.29 „Ortslage Wangern“,

Stellungnahme

- Ihr Schreiben vom 20.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel „Ortslage Wangern“ habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Datenschutzhinweis:
Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA abrufen: https://www.wsa-ostsee.wsv.de/805-Datenschutz.
Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass die WSV grundsätzlich keine Bedenken hat.

Das Plangebiet befindet sich mind. 1,5 km von Wasserstraßen entfernt. Eine optische Wirkung von Objekten im Plangebiet auf Schiffsführer ist daher ausgeschlossen.

WSV.de
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lansmann

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Sehr geehrter Lukas Biebernick,
ich möchte mich nach Besprechung mit Bürgern des Ortes Wangern an Sie wenden, um meine Gedanken zu der Änderung des B-Planes 29 kund zu tun und von meinem Recht auf Stellungnahme Gebrauch machen.
Ich habe seinerzeit im Dezember 2020 eine Bauvoranfrage auf ein Doppelhaus zu Wohnzwecken gestellt und dies wurde mit der Begründung auf die jüngst in 2017 gefertigte Änderung abgelehnt. Ich habe das Grundstück [redacted] seinerzeit im April 2020 von der Gemeinde erworben und es sind kleingewerbliche Nutzung und Beherbergung erlaubt. Die Erklärung in der Neufassung dass dies nicht zulässig ist widerspricht den dort ansässigen Betreibern der Betriebe. Dann müssten diese ja schließen. Auch die Möglichkeit der Erlaubnis eines Kleingewerbes hatte mich bewogen, dieses kostenintensive Grundstück zu erwerben. Mir wurde auf der Bauausschusssitzung im Januar 2021 gesagt, dass sich das die nächsten 10 Jahre nicht ändert, wenn Sie sich erinnern.
Ich möchte gern, dass die kleingewerbliche Nutzung im B-Plan 29 erhalten bleibt, denn mir schwebt noch vor, ein Lesecafe im "Grünen Klassenzimmer" für Kinder und Erwachsene zu schaffen im Sinne von BNE und dass einer Bebauung zu Wohnzwecken mit einer 2. Wohneinheit auf der vorhandenen Baufläche noch zugestimmt werden kann.
Bitte tragen Sie dieses Bürgerbegehren auf der Sitzung am 14.12.2023 vor oder sagen legen Sie diesen Schriftsatz zu den Stellungnahmen dazu.
Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

1

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 auf dem betreffenden Grundstück ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

Nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligungen ergaben sich aufgrund der aktuellen Rechtsprechung neue Erkenntnisse, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell weniger durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnorte sichern, so auch Wangern.
In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden daher für unzulässig erklärt.

Die Gemeinde weist auf Folgendes hin:
Die bestehenden gewerblichen Betriebe in der Ortslage Wangern haben materiellen Bestandsschutz, sodass diese keine etwaigen Schließungen zu befürchten haben. Aufgrund der eingegangenen privaten Stellungnahmen hat sich die Gemeinde erneut mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt.

Durch die Gemeinde wurde eine Bestandserhebung der Nutzungen in der Ortslage Wangern durchgeführt. Für die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die vorhandenen Ferienwohnungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Mit den ergänzenden Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, den vorhandenen Betrieben die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen. Diese Festsetzungen werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in den Teil B – Text aufgenommen.

Die Errichtung eines Lesecafés ist bereits und auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zulässig.
Abhängig von der Entscheidung, ob das Lesecafé als Schankwirtschaft oder als kulturelle Einrichtung betrieben wird, ist der Betrieb einer solchen Einrichtung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

[redacted]

[redacted] 06.02.2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
FB IV Bau und Umwelt
Sachgebiet Bau
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf

Eingang
09. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht **Widerspruch** gegen die durch die Gemeinde Ostseebad Insel Poel erlassene Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Ortsteil Wangern ein.

Begründung:

1. Mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 Ortslage Wagnern waren Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig. Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 29 werden diese ausnahmsweise zulässigen Betriebe in der Ortslage Wangern für unzulässig erklärt.

2. Vor dem Hintergrund der Umwidmung eines Grünlandes in Bauland und der damit verbundenen vorgesehenen Unzulässigkeitserklärung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entsteht uns ein erheblicher Nachteil und Schaden, welcher sich existenzbedrohend auswirken kann und wird.

3. Seit 1983 betreiben wir in Wangern mehrere Ferienwohnungen, welche von Gästen sehr gut angenommen werden. Die FeWo-Einnahmen dienen der Sicherung unseres Lebensunterhaltes. Aufgrund der stetig steigenden Preise und Kosten sind wir auf die Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen angewiesen.

4. Im ausgelegten Bebauungsplan verfolgen Sie weiterhin das Ziel der Verkehrsberuhigung im Bereich der Ortslage Wangern. Diese wollen Sie erreichen, indem Sie Ferienwohnungen untersagen und den Ortsteil Wangern zu einem Dauerwohnort machen. Sie stellen hier ausschließlich auf die Verkehrsbelastung durch Feriengäste ab, welche die wohnbauliche Nutzung in der Ortslage und die Wohnruhe beeinträchtigen. Jedoch vergessen Sie, dass die durch den Ort verlaufende L121 eine direkte Anbindung zum Strand nach Timmendorf ist. Des Weiteren ist die Ortsstraße nach Hinterwangern ebenfalls eine der Hauptverbindungen zum Strand und wird in den Sommermonaten von vielen Touristen genutzt. Auf Seite 5 der 2. Änderung des B-Planes merken Sie an, dass die Gemeinde Insel Poel einen Tourismusschwerpunktraum darstellt. Schränken Sie mit Ihren neuen Regelungen nicht den Tourismus in Wangern ein? Es muss bedacht werden, dass der Gemeinde Einnahmen durch Kurtaxe und Bettensteuer entgehen. Durch die Vermietung der Ferienwohnungen werden die einheimischen Betriebe des Gastgewerbes sowie Betriebe des täglichen Bedarfs in Anspruch genommen und partizipieren von den Gästen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen, die aktuell weniger durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnorte sichern, so auch Wangern.
In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden daher für unzulässig erklärt.

5. Wir fordern die Gemeinde Insel Poel auf, den B-Plan so abzuändern, dass den Bürgerinnen und Bürgern in Wangern kein Schaden aus der Umwidmung des Grünlandes in Bauland entsteht und fordern die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs 3 BauNVO auch weiterhin im B-Plan als zulässig zu verankern.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted] [redacted]

Zu 2. und 3.
Die Gemeinde weist an dieser Stelle darauf hin, dass die Ausweisung von Bauflächen im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich unabhängig von dem Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist.

Die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie Beherbergungseinrichtungen in der Ortslage Wangern haben materiellen Bestandsschutz. Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen ein. Diese können auf der Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Aufgrund der eingegangenen privaten Stellungnahmen hat sich die Gemeinde erneut mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Durch die Gemeinde wurde eine Bestandserhebung der bestehenden Nutzungen in der Ortslage Wangern durchgeführt. Für die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die vorhandenen Ferienwohnungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Mit den ergänzenden Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, den vorhandenen Betrieben die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen.
Diese Festsetzungen werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in den Teil B – Text aufgenommen. Es ist also festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Zu 4.
Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der touristischen Entwicklung auseinandergesetzt. Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert, ist die Gemeinde bestrebt, die touristische Entwicklung in anderen Ortslagen, die bereits jetzt deutlich vom Tourismus geprägt sind, zu fördern.
In der Ortslage Wangern befinden sich einige Beherbergungseinrichtungen, welche im Verhältnis zu anderen Ortslagen jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Nutzungen der Ortslage ausmachen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden Beherbergungsbetreibenden nehmen und das Betreiben der vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich sichern. Hierzu werden im erneuten Entwurf Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Gemeindegebiet gelten. Die Ausweisung eines Tourismusschwerpunktraumes bedeutet nicht, dass alle Ortslagen der Gemeinde dem Tourismus vorbehalten sind. Die Entwicklung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten oder Tourismusangebote ist Planungsentscheidung der Gemeinde, in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.
Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, die funktionale und visuelle Überformung von Ortslagen zu verhindern, die nicht zu den absoluten Tourismusschwerpunkten (Timmendorf Strand, Gollwitz, Schwarzer Busch) gehören. Es soll verhindert werden, dass Wohnorte außerhalb der Ferienzeiten zu großen Teilen unbewohnt sind.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Zu 5.
Die vorgebrachten Anliegen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und diesen wird mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz im Zuge des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Rechnung getragen.
.

An FB IV Bau und Umwelt

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

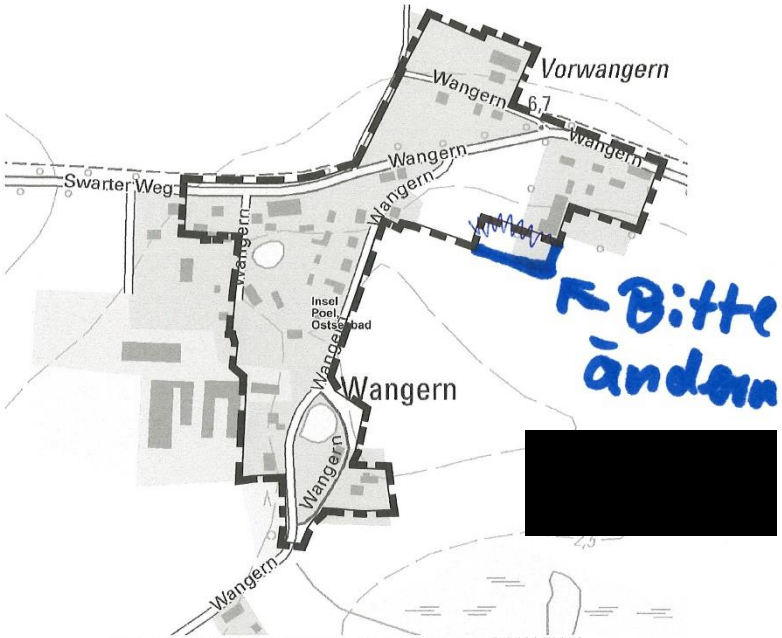
Gemeindezentrum 13

Betreff: Widerspruch „B Plan Nr 29 Wangern

Eingang
09. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Abs. [redacted]

09.02.2023



SATZUNG DER GEMEINDE
OSTSEEBAD INSEL POEL
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Ortslage Wangern“

umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.11.2022

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt den Hinweis der Ergänzung des Geltungsbereiches zur Kenntnis und setzt sich im Folgenden damit auseinander.

Die Gemeinde sieht von einer Ergänzung des Geltungsbereiches gemäß der nebenstehenden Übersichtskarte ab. Bei der gewünschten Ergänzungsfläche handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzflächen sowie um einen Hausgarten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die gewünschte Ergänzungsfläche durch den privaten Einwender, zukünftig die Absichten auf eine mögliche bauliche Entwicklung und die damit vorher erforderlich werdende Schaffung von Baurechten einhergeht. Aufgrund der baulichen Bestandssituation der Ortslage Wangern, steht die Gemeinde einer baulichen Entwicklung der Flächen kritisch gegenüber. Die baulichen Strukturen befinden sich entlang der bestehenden Straßenräume. Eine bauliche Entwicklung in dem gekennzeichneten Bereich würde extrem in die Landschaft hineinragen. Daher wird die Gemeinde die gewünschte Ergänzungsfläche nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 aufnehmen.

Für die westlich angrenzenden Baugrundstücke wurden die Bauflächen entlang der Straße orientiert. Die hinteren Grundstücksflächen sind als Grünflächen festgesetzt bzw. Anpflanzflächen. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht vorgesehen.

Februar 2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

FB IV Bau und Umwelt Dachgebiet Bau

Gemeinde-Zentrum 13

23999 Insel Pole OT Kirchdorf

Widerspruch gegen die am 12. 12. 22 abgestimmte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der darin getroffenen Entscheidung bin ich/sind wir aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1. **„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt“.**

Diese Änderung wirkt sich existenzbedrohend auf uns aus! Im aktuell gültigen B-Plan ist dies ausdrücklich erlaubt.

2. **„Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zum einen das Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage Wangern erhöhen und die von wohnbaulichen Nutzungen geprägte Ortslage und dessen Wohnruhe beeinträchtigen. Zudem entsprechen die unzulässigen Nutzungen nicht den Vorschriften des § 13b BauGB“.**

Das Grundstück befindet sich in direkter Lage an der Hauptstrasse, der Hauptverbindungsstrecke zwischen Kirchdorf und Timmendorf. Über das ganze Jahr hinweg ist hier ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorzufinden. Daran ändert eine Änderung im B-Plan nichts.

Auch die Straße von Wangern nach Hintergangen durch das Dorf wird durch alle Touristen und Besucher als Hauptverkehrsstrecke zum Strand nach Hintergangen genutzt, teils auch mit erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Gäste in privaten Ferienwohnungen ist ausgeschlossen.

3. **Die Errichtung von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde zum einen sie Ortslage Wangern als Dauerwohnort fördern und zudem den Vorschriften des § 13b BauBG entsprechen.**

Ein notwendiger Bestandsschutz für vorhandene Ferienwohnungen auf dem selbst bewohnten Grundstück ist dabei unbedingt zu beachten und der Passus abzuändern.

Wir legen daher Widerspruch gegen die geplante Änderung ein und bitten um eine erneute Prüfung der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen, [redacted]

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ferienwohnungen und Gewerbebetriebe materiellen Bestandsschutz genießen. Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig waren.
Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen oder Gewerbebetriebe ein. Diese können auf Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Zu 2.
Die Gemeinde stimmt dem Einwender zu, dass die Ortslage Wangern durch Durchgangsverkehr aufgrund der räumlichen Lage in der Gemeinde geprägt ist. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde, gerade den touristischen Verkehr innerhalb der Ortslage, verursacht durch An- und Abreiseverkehr in Wangern, zu minimieren.

Der Gemeinde kommt es darauf an, die funktionale und visuelle Überformung der Ortslage durch Ferieninfrastruktur zu verhindern. Die Folge wäre nämlich ein erheblicher Leerstand außerhalb der Feriensaison und ungenutzte Investitionen in die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die in ihrem derzeitigen Zustand nicht für einen Ausbau der Ferienhausnutzung ausgelegt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung von Geschwindigkeitsüberschreitungen nicht Aufgabe von Bauleitplanungen ist. Hierbei handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten. Ggf. würden Fahrbahnveränderungen oder Geschwindigkeitsanzeiger die verkehrliche Situation entzerren.

Zu 3.
Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der touristischen Entwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern.
Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnort sichern.
In der Ortslage Wangern befinden sich einige Beherbergungseinrichtungen, welche im Verhältnis zu anderen Ortslagen jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Nutzungen der Ortslage ausmachen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden Beherbergungsbetreibenden nehmen und das Betreiben der vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich sichern.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den zulässigen Nutzungen auseinandergesetzt. Es wurde eine Bestandaufnahme erhoben, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Für die vorhandenen Nutzungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen. Hierzu werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Februar 2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
FB IV Bau und Umwelt Dachgebiet Bau
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Pole OT Kirchdorf

Eingang
09. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Widerspruch gegen die am 12. 12. 22 abgestimmte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der darin getroffenen Entscheidung bin ich/sind wir aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

1. **„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt“.**

Diese Änderung wirkt sich existenzbedrohend auf uns aus! Im aktuell gültigen B-Plan ist dies ausdrücklich erlaubt.

„Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zum einen das Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage Wangern erhöhen und die von wohnbaulichen Nutzungen geprägte Ortslage und dessen Wohnruhe beeinträchtigen. Zudem entsprechen die unzulässigen Nutzungen nicht den Vorschriften des § 13b BauGB“.

2. Das Grundstück befindet sich in direkter Lage an der Hauptstrasse, der Hauptverbindungsstrecke zwischen Kirchdorf und Timmendorf. Über das ganze Jahr hinweg ist hier ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorzufinden. Daran ändert eine Änderung im B-Plan nichts.

Auch die Straße von Wangern nach Hintergangen durch das Dorf wird durch alle Touristen und Besucher als Hauptverkehrsstrecke zum Strand nach Hintergangen genutzt, teils auch mit erheblichen Geschwindigkeitsüberschreitungen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Gäste in privaten Ferienwohnungen ist ausgeschlossen.

3. **Die Errichtung von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde zum einen sie Ortslage Wangern als Dauerwohnort fördern und zudem den Vorschriften des § 13b BauBG entsprechen.**

Ein notwendiger Bestandsschutz für vorhandene Ferienwohnungen auf dem selbst bewohnten Grundstück ist dabei unbedingt zu beachten und der Passus abzuändern.

Wir legen daher Widerspruch gegen die geplante Änderung ein und bitten um eine erneute Prüfung der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ferienwohnungen und Gewerbebetriebe materiellen Bestandsschutz genießen. Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind.
Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen ein. Diese können auf der Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Zu 2.
Die Gemeinde stimmt dem Einwender zu, dass die Ortslage Wangern durch Durchgangsverkehr aufgrund der räumlichen Lage in der Gemeinde geprägt ist. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde, gerade den touristischen Verkehr, verursacht durch An- und Abreiseverkehr in Wangern zu minimieren.

Der Gemeinde kommt es darauf an, die funktionale und visuelle Überformung der Ortslage durch Ferieninfrastruktur zu verhindern. Die Folge wäre nämlich ein erheblicher Leerstand außerhalb der Feriensaison und ungenutzte Investitionen in die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die in ihrem derzeitigen Zustand nicht für einen Ausbau der Ferienhausnutzung ausgelegt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung von Geschwindigkeitsüberschreitungen nicht Aufgabe von Bauleitplanungen ist. Hierbei handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten. Ggf. würden Fahrbahnveränderungen oder Geschwindigkeitsanzeiger die verkehrliche Situation entzerren.

Zu 3.
Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der touristischen Entwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern.
Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnort sichern.
In der Ortslage Wangern befinden sich einige Beherbergungseinrichtungen, welche im Verhältnis zu anderen Ortslagen jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Nutzungen der Ortslage ausmachen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden Beherbergungsbetreibenden nehmen und das Betreiben der vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich sichern.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den zulässigen Nutzungen auseinandergesetzt. Es wurde eine Bestandaufnahme erhoben, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Für die vorhandenen Nutzungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen. Hierzu werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

[redacted]

per Einschreiben
Gemeinde Insel Poel
FB IV Bau und Umwelt
Sachgebiet Bau
Gemeinde Zentrum 13

23999 Insel Poel

Eingang
13. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

10.2.2023

Einwände gegen die 2. Änderungen des Bebauungsplanes Nr.29 „Ortslage Wangern

Sehr geehrte Damen und Herren!

1. Das Grundstück, welches nun zu Bauland gemacht werden soll, war früher meines, bevor meine ehemalige Lebensgefährtin Eigentümerin wurde. Als der eigentliche Bebauungsplan erstellt wurde, verzichtete sie auf einen möglichen Bauplatz. Das Grundstück wurde zur Ausgleichsgrünfläche. Im Gegenzug brauchte sie sich nicht an dem Bebauungsplan beteiligen.

   Dann hatte ich den Kontakt zwischen ihr und dem jetzigen Eigentümer hergestellt. Er wollte sein Wohnmobil dort abstellen und das Grundstück für diesen Zweck erwerben.

1.1 Kürzlich entdeckte ich zufällig die anvisierten Änderungen des Bebauungsplanes. Zunächst glaubte ich, es ginge lediglich um eine Erweiterung für diese zusätzliche Baufläche. Zu meinem Entsetzen handelt es sich jedoch zusätzlich um weitreichende Verbote und Einschränkungen für die

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie erweiterte Festsetzungen zum Bestandsschutz werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzt.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis, nimmt jedoch aufgrund von privaten Angelegenheiten keine Stellung hierzu. Dies bezieht sich auf alle in dieser Stellungnahme dargelegten privaten Angelegenheiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der 2. Änderung ausgewiesene Baufläche im Ursprungsplan nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Die Fläche wurde als Hausgarten festgesetzt. Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufgestellt und rechtskräftig. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Gemeinde wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in ein Regelverfahren umstellen. Innerhalb des Geltungsbereiches, welcher den gesamten Bereich des Ursprungsplanes umfasst, wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden. Für die Außenbereichsflächen, u.a. auch das hier erwähnte Grundstück erfolgt eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

restlichen Grundstückseigentümer. Wenn diese Änderungen so durchkommen, wird es sehr viele Probleme geben, denn es werden Dinge verboten, welche eigentlich jeder für selbstverständlich legal hält.

1.2 Der Bebauungsplan wird nicht nur um diese Baufläche erweitert, sondern mit weitreichenden Folgen und Nachteilen für die restlichen Eigentümer geändert. Ohne die Betroffenen schriftlich und eindeutig im Vorfeld zu informieren oder anzuhören. Juristisch mag Umfang, Art und Weise der Bürgerbeteiligung ausreichend sein, in der Praxis bekommt man nichts (oder wie bei mir), nur durch Zufall davon mit.

1.3 Eine E-Mail, bzw. ein Rundschreiben an die Betroffenen hätte ich für angebracht gehalten. Denn es geht nicht nur um die Art und Beschaffenheit der Gärten und der Grenzgestaltung, sondern es wird sogar vorgeschrieben, wo die Straße wie breit zu sein hat, wo Verkehrsberuhigung zu sein hat und gipfelt letztendlich darin, die Rechtsgrundlage für Existenzen zu entziehen. Denn mit Änderung des Bebauungsplanes findet eine Umwidmung zum reinen Wohngebiet statt. Selbst Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben werden verboten. Obwohl es sogar bestehende Betriebe gibt.

Die Begründungen dafür teile ich nicht. Z. B. das Straßennetz wäre nicht ausreichend. Dabei fahren durch Wangern hauptsächlich Fahrzeuge, welche von Kirchdorf kommend, Richtung Strände und Timmendorf hin oder zurück wollen. Trotzdem gibt es selbst zur Hochsaison keine nennenswerten Staus oder besonders lange Wartezeiten beim Ein- und Abbiegen. Und die wenigen Autos, die wirklich nach Wangern, bzw. dann auch noch wegen eines in Wangern ansässigen Gewerbebetriebes kommen, fallen überhaupt nicht ins Gewicht.

1.4 Wenn all diese Änderungen in Kraft treten, wird Wangern ein Ort sein, in dem alles verboten und überreglementiert ist, wo man kaum die vielen Vorschriften wirklich einhalten kann, wo jeder dauernd befürchten muss, etwas „Verbotenes" zu tun, wo es keine Gastronomie, keinen Laden und überhaupt rein gar nichts gibt, was zu einem lebendigen, natürlichen Dorf dazugehört.

In der Begründung für die Änderungen des B-Planes wird dargestellt, die Eigentümer würden dies wünschen. Wer genau soll das sein?

Die anderen mir bekannten Eigentümer lehnen die neuen Einschränkungen ab.

Folgenden Einwände möchte ich konkret nennen:

1. Durch die geplante Bebauung würde mein Grundstück seinen Ostseeblick verlieren.
2. Neben all der vielen Verbote und Überreglementierungen sehe ich auch keinen Nutzen für uns Anlieger, wenn in diesem Bebauungsplan Verkehrsplanung mit einfließt. Statt zu diesem Zeitpunkt punktuelle Tatsachen festzulegen, macht es doch vielmehr Sinn, sich alle

Zu 1.1

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern.
Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnort sichern.
In der Ortslage Wangern befinden sich einige Beherbergungseinrichtungen, welche im Verhältnis zu anderen Ortslagen jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Nutzungen der Ortslage ausmachen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern.
Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, die gewerbliche Entwicklung in Wangern planungsrechtlich zu regeln. In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.
Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden Beherbergungsbetreibenden und Gewerbebetriebe nehmen und das Betreiben der vorhandenen Ferienwohnungen sowie Gewerbebetriebe planungsrechtlich sichern.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den zulässigen Nutzungen auseinandergesetzt. Es wurde eine Bestandaufnahme erhoben, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Für die vorhandenen Nutzungen werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen. Hierzu werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Zu 1.2

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im § 3 Abs. 2 BauGB geregelt. Das Gesetz sieht keine individuelle Benachrichtigung der bekannten oder aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer vor. D. h. mehr als die ortsübliche Bekanntmachung des Planentwurfs wird vom Gesetz nicht verlangt. Auch angesichts der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts ist es nicht unverhältnismäßig, von den nicht im Verbreitungsgebiet des Bekanntmachungsorgans wohnenden Grundstückseigentümern zu verlangen, ihrerseits entsprechende Vorkehrungen für ihre Unterrichtung über örtliche Angelegenheiten, insbesondere über die ihr Grundeigentum betreffenden Angelegenheiten zu treffen.

Eine solche Benachrichtigung entspricht der Verfahrenspraxis und wird damit begründet, dass die individuelle Benachrichtigung erhebliche praktische Schwierigkeiten bereiten würde, da es sich nicht nur um die betroffenen Grundeigentümer, sondern alle Rechtsinhaber handeln müsste.

Zu 1.3
An dieser Stelle weist die Gemeinde darauf hin, dass mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich kein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO entsteht. Im Rahmen des erneuten Entwurfes wurde eine Bestandsaufnahme erhoben. Es wurden Festsetzungen zum erweiterten Bestanddschutz getroffen, um die vorhandenen Ferienwohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO sind hingegen neben Wohngebäuden ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Sodass deutlich wird, dass mit dem erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sich die Ortslage Wangern nicht zu einem Reinen Wohngebiet entwickeln wird.

Daneben weist die Gemeinde darauf hin, dass durch die Planung keine Existenzen entzogen werden. Die bestehenden Ferienwohnungen sowie alle vorhandenen Gewerbebetriebe genießen materiellen Bestandsschutz.
Zudem hat die Gemeinde, wie bereits erwähnt eine Bestandaufnahme erhoben, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Im Zuge des erneuten Entwurfes werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen.

Zu 1.4
Wie bereits erläutert sind mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung neben dem Wohnen weitere Nutzungen allgemein zulässig, die die Ortslage Wangern weiter zu einem lebendigen Ort entwickeln lassen können. Zudem existieren bereits einige Ferienwohnungen sowie Gewerbebetriebe, die über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass Ferienwohnungen untergeordnet weiterhin ausnahmsweise zulässig sind.

Die Gemeinde teilt die Ansichten des Einwenders, dass die Ortslage Wangern mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 überreglementiert ist, nicht.

Zu 1.
Einen Rechtsanspruch auf freie Aussicht gibt es nicht. Die individuelle Einschränkung der Aussicht beispielsweise durch Nachverdichtungen sind im Allgemeinen hinzunehmen. Durch die Abstandsregelungen des Bauordnungsrechtes wird dem Nachbarschutz im ausreichenden Umfang Gewährleistung getragen.
Im Übrigen darf hier offengelassen werden, ob ein freier Blick auf die über 2 km weit entfernte Ostsee aufgrund der dazwischenliegenden Hecken und Baumstrukturen tatsächlich besteht.

Zu 2.
Die Gemeinde hat die Aufgabe, Flächennutzungspläne / Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen werden an diese gewisse Erforderlichkeiten gestellt.

So ist u.a. die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, da Bebauungspläne die Grundlage der zukünftigen baulichen Entwicklung bilden und sich die Gemeinde bereits zu diesem Zeitpunkt mit einer gesicherten verkehrlichen Erschließung auseinander zu setzen hat. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass eine hier in Rede stehende Ortsumgehung für die Ortslage Wangern unverhältnismäßig erscheint. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet zusätzlichen Verkehr nicht in die Ortslage Wangern zu ziehen.

Möglichkeiten offen zu halten, um der zukünftigen Entwicklung mit guten Konzepten, möglichst flexibel, entsprechen zu können. Zukünftig wird es eher Sinn machen, eine Ortsumgehung für den Transitverkehr zu bauen, als den Ort Wangern in seiner Entwicklung zu blockieren, indem man schwer zu verändernde Tatsachen schafft, die einer besonnenen Gesamtlösung im Weg stehen können.

3. Der jetzige Bebauungsplan wurde von den Eigentümern der bebaubaren Grundstücke bezahlt. Das besagte Grundstück wurde von der finanziellen Beteiligung an dem Bebauungsplan herausgenommen, da es sich um nicht bebaubare Grünfläche handelt. Wenn das jetzt geändert wird, haben die anderen Eigentümer für dieses Grundstück mitbezahlt und müssen zusätzlich auch noch die neu entstehenden Nachteile ertragen.
4. Da es sich bereits jetzt um einen verpflichtenden Grünanteil handelt, bzw. jetzt ein Ausgleich geschaffen werden muss, bemängele ich den Verzicht auf eine Umweltprüfung. Das beschleunigte Verfahren wurde gewählt und auf eine naturschutzrechtliche Überprüfung verzichtet. Wird so der naturschutzrechtliche Ausgleich vergessen?
5. Entgegen der Aussagen, im Entwurf zur Änderung, befinden sich sehr wohl Fledermäuse in unserem Gebiet. Man kann sie leicht beobachten. Da die Aussage bezüglich der Fledermäuse nicht den Tatsachen entspricht, befürchte ich weitere Fehler und würde eine professionelle Umweltverträglichkeitsprüfung besser finden.
6. Des Weiteren bemängele ich die Untersagung von touristischen Vermietungen und nicht störender Gewerbebetriebe. Ich selbst habe weder vor zu vermieten, noch habe ich andere gewerbliche Interessen. Trotzdem lehne ich das Verbot ab. So wie es jetzt ist, gefällt es mir besser. Oft begegnet man angenehmen Leuten, welche dort Urlaub machen. Von lärmenden Ballermanntouristen sind wir ganz weit entfernt. Es handelt sich hauptsächlich um Naturfreunde, welche hier wandern und Rad fahren. Egal wer und egal ob alteingesessen oder neu hinzugezogen, ich gönne jedem in meiner Nachbarschaft diese Einnahmequelle. Das ist eine Selbstverständlichkeit und gehört zum normalen Miteinander unter Nachbarn. Und die vorhandenen Gewerbebetriebe nutze ich selbst. Ich möchte, dass diese erhalten bleiben und Neue dazukommen. Das gehört zu einem lebenden, natürlichen Ort dazu.
7. Auch lehne ich das Verbot von Neuerrichtungen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO auf Flächen, die als Hausgarten ausgewiesen sind, ab. Auch hier handelt es sich um neue Einschränkungen, welche nicht Bestandteil des eigentlichen, von uns bezahlten, Bebauungsplans sind und welche ich keinem Grundstückseigentümer zumuten möchte. Das gehört sich so.
8. So sieht es auch mit den Änderungen bezüglich der Grenzgestaltung aus. Einheimische Pflanzen, welche gleichzeitig nützlich für die Natur sind, kann ich nur unterstützen. Aber diese müssen so blickdicht und so hoch sein dürfen, dass man weder darüber noch hindurchschauen kann. Wer

Zu 3.
Die Gemeinde kann den Ausführungen, dass die Änderung des Bebauungsplanes durch die anderen Grundstückeigentümer finanziell getragen wird, nicht folgen.
„Bezahlt“ wurde durch die Eigentümer der Grundstücke die planungsrechtliche Sicherung der im Ursprungsplan als Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen bzw. deren erstmalige Bebaubarkeit. Die Ausweisung der Grünfläche, wie sie im Ursprungsplan erfolgte, entsprach der Realität und deren damaligen Wünschen der Eigentümer.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein eigenständiges Planverfahren, die mit der Änderung entstehenden Kosten werden durch den, die Planung begünstigen, Vorhabenträger getragen. Die Kostenübernahme des vorliegenden Verfahrens wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu 4.
Die Gemeinde entschied sich nach der öffentlichen Auslegung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Regelverfahren fortzuführen. Aufgrund der Umstellung auf ein Regelverfahren wird ein erneuter Entwurf erarbeitet. Die Gemeinde unterscheidet im Regelverfahren zwischen Innen- und Außenbereichen. Da ein Großteil des Geltungsbereiches planungsrechtlich bereits dem Innenbereich zuzuordnen ist, erfolgt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung lediglich für die Außenbereiche.

Zu 5.
Wie unter Punkt 4. erläutert, erfolgt die Umstellung auf ein Regelverfahren. Zum erneuten Entwurf wird ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den gesamten Geltungsbereich ergänzt.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Umweltbericht die Belange des Natur- und Umweltschutzes darlegt. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Die vorhandenen Habitate von Fledermäusen, werden durch die 2. Änderung nicht beeinträchtigt, dies bestätigt auch die Untere Naturschutzbehörde. Vorhandene Habitate von Fledermäusen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

das anders empfindet, soll halt Bodendecker pflanzen. Das muss jedem selbst überlassen sein. Aber man darf doch niemanden zwingen, sich auf seinem Grundstück öffentlich zur Schau stellen zu müssen.

9. Nun noch mal zur Umwidmung zum reinen Wohngebiet: Diese Einschränkung betrifft die komplette Fläche des Bebauungsplans, dient aber explizit dafür, besagtes Grundstück schnell und unkompliziert zu Bauland zu machen. Aber eigentlich geht es doch wohl eher nicht um die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum für Familien mit kleinen Kindern, sondern um den Bau eines Luxushauses mit maximaler Wertschöpfung. Ist in diesem Fall überhaupt die Förderung dieses Projekts nach dem Wohnbaulandkonzept gegeben?

10. Wie bereits erwähnt, werden bei der Planung die Interessen und der Bestandsschutz der privaten und gewerblichen Anlieger in keiner Weise berücksichtigt. Und selbst wenn stillschweigend ein Bestandsschutz geduldet würde, würden erstens die anderen Eigentümer benachteiligt, welche eventuell in der Zukunft gleiches möchten und zweitens wäre die Begründung für das vereinfachte Verfahren aufgrund von reinem Wohngebiet ein falscher Vorwand, um die Änderungen möglichst schnell und unkompliziert umzusetzen. Es wäre eine Täuschung!

Da ich nicht fachkundig bin und die Zeit für diesen Einspruch drängt, kann ich jetzt nicht auf weitere Details eingehen und gebe hiermit meinen Einwand gegen alle Punkte und Einzelheiten bekannt.

Der bestehende Bebauungsplan gefällt mir besser, alle geplanten Änderungen sind nicht in meinem Sinne, sondern zu meinem Nachteil.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zu 6.
Wie bereits unter Pkt. 1.1 erläutert ist die Gemeinde bestrebt, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die bereits vorhandenen Nutzungen genießen materiellen Bestandsschutz. Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen oder Gewerbebetriebe ein. Diese können auf Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Der Bestandsschutz wird über entsprechende Festsetzungen im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind neben Wohngebäuden die weiteren unter § 4 Abs. 2 BauNVO Nutzungen allgemein zulässig. Zudem sind innerhalb der festgesetzten WA 1 und WA 2 weiterhin Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als ein Fremdenzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude ausnahmsweise zulässig.
Das hier genannten lebendige und natürliche Ortsleben bleibt somit auch mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erhalten.

Zu 7.
Die Gemeinde kann den Erläuterungen nicht folgen. In den in der 2. Änderung festgesetzten Hausgärten sind Neuerrichtungen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen, es wurden keine Änderungen vorgenommen.

Zu 8.
Die Festsetzung zu Einfriedungen der Grundstücke ist aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Eine Änderung oder Anpassung der Festsetzung erfolgt im Rahmen der 2. Änderung nicht.

Zu 9.
Die nebenstehenden Ausführungen beruhen in vielerlei Hinsicht auf falschen Grundlagen. Eine Umwidmung zu einem Reinen Wohngebiet findet nicht statt. Neben dem Wohnen bleiben die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Nähere Ausführungen zu den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sind darüber hinaus unter Pkt. 1.3 erläutert worden.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohungen, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen steht in keinem Zusammenhang mit der Umwandlung der Grünfläche zu Bauland.

Die Steuerung, ob „Familien mit kleinen Kindern“ oder Investoren mit dem Ziel „maximaler Wertschöpfung“ in Wangern bauen, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht erfolgen. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist der Bau eines „Luxushauses mit maximaler Wertschöpfung“ jedoch äußerst unwahrscheinlich“.

Zu 10.

Es wird darauf hingewiesen, dass materieller Bestandsschutz besteht, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen ein. Diese können auf der Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Der materielle Bestandsschutz wird durch Art. 14 GG gewährleistet und muss weder geduldet noch explizit durch die Gemeinde anerkannt werden. Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Ursprungsplanes im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit Ferienwohnungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen. Wie bereits erläutert, erhalten die bestehenden Nutzungen über entsprechende Festsetzungen, im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29, erweiterten Bestandsschutz. Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (Bestandsgeschützte Nutzungen) sachgerecht.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
	Die abschließenden Hinweise der privaten Stellungnahme werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie weiterhin an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festhält. Mit der 2. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Darüber hinaus sind untergeordnete Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig. Über entsprechende Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz wird den vorhandenen Gewerbebetrieben und Ferienwohnungen Bestandsschutz sowie Erweiterungen ermöglicht. Aufgrund der Umstellung in ein Regelverfahren werden zudem die Belange des Naturschutzes mit dem erneuten Entwurf hinreichend berücksichtigt.

[redacted]

[redacted]

Poeler Waschküche Wiebke Schöne - Wangern 24 - 23999 Insel Poel

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin
vertreten durch
Herrn Biebernick, Bauamt

Gemeindezentrum 13

23999 Insel Poel

Eingang
13. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

[redacted] 12.02.2023

B-Plan Nr. 29 Insel Poel – 2. Änderung
Hier: Anfragen und Einwände gemäß Baurecht

Sehr geehrter Herr Biebernick,

die Gemeinde hat ein beschleunigtes Verfahren zur Änderung des B-Planes Nr. 29 eingeleitet. Mein Grundstück befindet sich im Plangeltungsbereich, ich bitte in diesem Zuge um Klärung einer möglichen Betroffenheit meiner betrieblichen Belange und nutze mein Recht zur Erhebung von Einwänden.
Der B-Plan Nr. 29 in seiner ursprünglichen Fassung räumt den Bewohnern der Ortslage Wangern die Möglichkeit ein, auf ihren Grundstücken nicht störendem Gewerbe nachzugehen. Diese begünstigende Regelung soll im Zuge der Neufassung des B-Planes aufgehoben werden. Meine Anfragen und Einwände beziehen sich ausschließlich auf diese planerische Absicht wie folgt:

1. Seit 2015 betreibe ich in der Ortslage Wangern eine Wäscherei und die Vermietung von Gästewäsche. Der Kleinbetrieb hat sich erfreulich entwickelt und ich bestreite meinen Lebensunterhalt ausschließlich aus den gewerblichen Einnahmen. Von Ihnen erbitte ich Auskunft darüber, ob meinem Betrieb Bestandsschutz im Zuge der Neuplanung eingeräumt wird und ob ich zukünftig hier in Wangern in meinem Haus auch nach Inkraftsetzung der 2. Änderung von B-Plan Nr. 29 meinem Gewerbe nachgehen kann. Für meinen Betrieb, meine Kollegen und meine wirtschaftliche Existenz ist die Beantwortung dieser Frage von

1

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie erweiterte Festsetzungen zum Bestandsschutz werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzt.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Die bestehenden gewerblichen Betriebe in der Ortslage Wangern haben materiellen Bestandsschutz, sodass diese keine etwaigen Schließungen zu befürchten haben.
Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Gewerbebetriebe ein. Diese können auf Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Aufgrund der eingegangenen privaten Stellungnahmen hat sich die Gemeinde erneut mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt.
Durch die Gemeinde wurde eine Bestandserhebung der bestehenden Nutzungen in der Ortslage Wangern durchgeführt. Für die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die vorhandenen Ferienwohnungen wurden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Mit den ergänzenden Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, den vorhandenen Betrieben die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen. Festsetzungen werden zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergänzt. Es ist also festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

enormer Wichtigkeit. Für den Fall, dass in Zukunft ein Betrieb meiner Firma auf meinem Grundstück nicht mehr möglich ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Schließung. Nach zweieinhalb Pandemie-Jahren und vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise sind die betrieblichen Ressourcen für einen Umzug in ein Gewerbegebiet unzureichend. Eine Firmenaufgabe würde für mich persönlich wahrscheinlich die Verarmung bedeuten, da ich mit einem Alter von nahezu 60 Jahren schlechte Voraussetzungen für einen Neustart auf dem Arbeitsmarkt mitbringe.

2. 2018 wurden auf meinem Grundstück Bauflächen für eine Erweiterung der Poeler Waschküche ausgewiesen. Wäre dieser Erweiterungsbau im Fall eines wirtschaftlichen Aufschwungs möglich?
3. Dem Wohl der Allgemeinheit ist in der Bauleitplanung Priorität einzuräumen. Die Neuregelung in der 2. Änderung von B-Plan 29 – Unzulässigkeit von nicht störendem Gewerbe – widerspricht diesem planerischen Ansatz. Auch mein Betrieb gehört zur Allgemeinheit und seine Belange werden möglicherweise vernichtend von der Neuregelung betroffen.
4. Darüber hinaus werden die Grundstücksbesitzer im Plangeltungsbereich für die Zukunft erheblich eingeschränkt. Auch ihnen wird dauerhaft die Möglichkeit genommen, einem Gewerbe im eigenen Haus nachzugehen. Somit laufen die Regelungen zur Unzulässigkeit von nicht störendem Gewerbe auch in diesem Punkt dem Allgemeinwohl zuwider.
5. In der Begründung zur 2. Änderung von B-Plan Nr. 29 wird ausgeführt, dass die Regelung – Verzicht auf nicht störendes Gewerbe – der Verkehrsberuhigung dienen soll. Diese Argumentation ist nicht haltbar. Wangern ist ein Straßendorf und die Verkehrswege in Richtung West (Timmendorf) und Richtung Süd (Hinterwangern) führen zu den am stärksten frequentierten Stränden der Insel. Das seit vielen Jahren bestehende, sehr hohe Verkehrsaufkommen wird von der Änderung des B-Planes nicht berührt.
6. Die 2. Änderung von B-Plan 29 soll Baurecht für ein relativ kleines Areal schaffen, bewirkt aber in diesem Zuge eine Verschlechterung für einen Großteil der Ortslage Wangern, da den Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Ausübung von nicht störendem Gewerbe für die Zukunft genommen wird. Dieser planerische Ansatz ist unangemessen, da die Nachteile den überwiegenden Teil der Einwohner klar auf der Hand liegen.

Es kann nicht das Anliegen der Kommunalverwaltung und der Gemeindevertreter der Insel Poel sein, im Zuge der Bauleitplanung eine Verschlechterung für die Einwohner der Ortslage Wangern herbeizuführen. Aufgrund der unter Punkt 1-6 aufgeführten Argumente formuliere ich einen Einwand und lege Widerspruch gegen die in der 2. Änderung von B-Plan Nr. 29 formulierte Regelung zur Unzulässigkeit von nicht störendem Gewerbe ein. Ich bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

2

Zu 2.
Aufgrund der Ergänzung von Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird den bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit der baulichen Erweiterung gegeben.

Zu 3.
Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und möchte darauf hinweisen, dass sich die gewerbliche sowie touristische Entwicklung in anderen Ortslagen konzentrieren soll, die bereits jetzt von diesen Nutzungen geprägt sind.
In der Ortslage Wangen liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Dies soll weiterhin gestärkt werden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen innerhalb der Ortslage Wangern genießen materiellen Bestandsschutz. Um den Bestandsschutz auch planungsrechtlich zu sichern, werden im erneuten Entwurf Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.
Die Bewirtschaftung des in Rede stehenden Betriebes ist somit auch mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 weiterhin möglich.

Zu 4.
Die Gemeinde ist bestrebt, den vorhandenen Gewerbebetrieben planungsrechtlich Bestandsschutz und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten zu zusichern. Die Errichtung / Entwicklung von neuen Gewerbebetrieben sowie Ferienwohnungen möchte die Gemeinde auf andere, bereits durch gewerbliche Nutzungen sowie den Tourismus geprägte, Ortsteile konzentrieren.

Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Ursprungsplanes im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit Ferienwohnungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten.
Mit der vorliegenden 2. Änderung werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen. Die bestehenden Nutzungen erhalten über entsprechende Festsetzungen zum erneuten Entwurf erweiterten Bestandsschutz.
Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (bestandsgeschützte Nutzungen) sachgerecht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO neben dem Wohnen weitere Nutzungen innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig sind. So besteht die Möglichkeit, der Errichtung einer Gaststätte oder nicht störender Handwerksbetriebe wie beispielsweise einer Bäckerei oder Friseursalon.

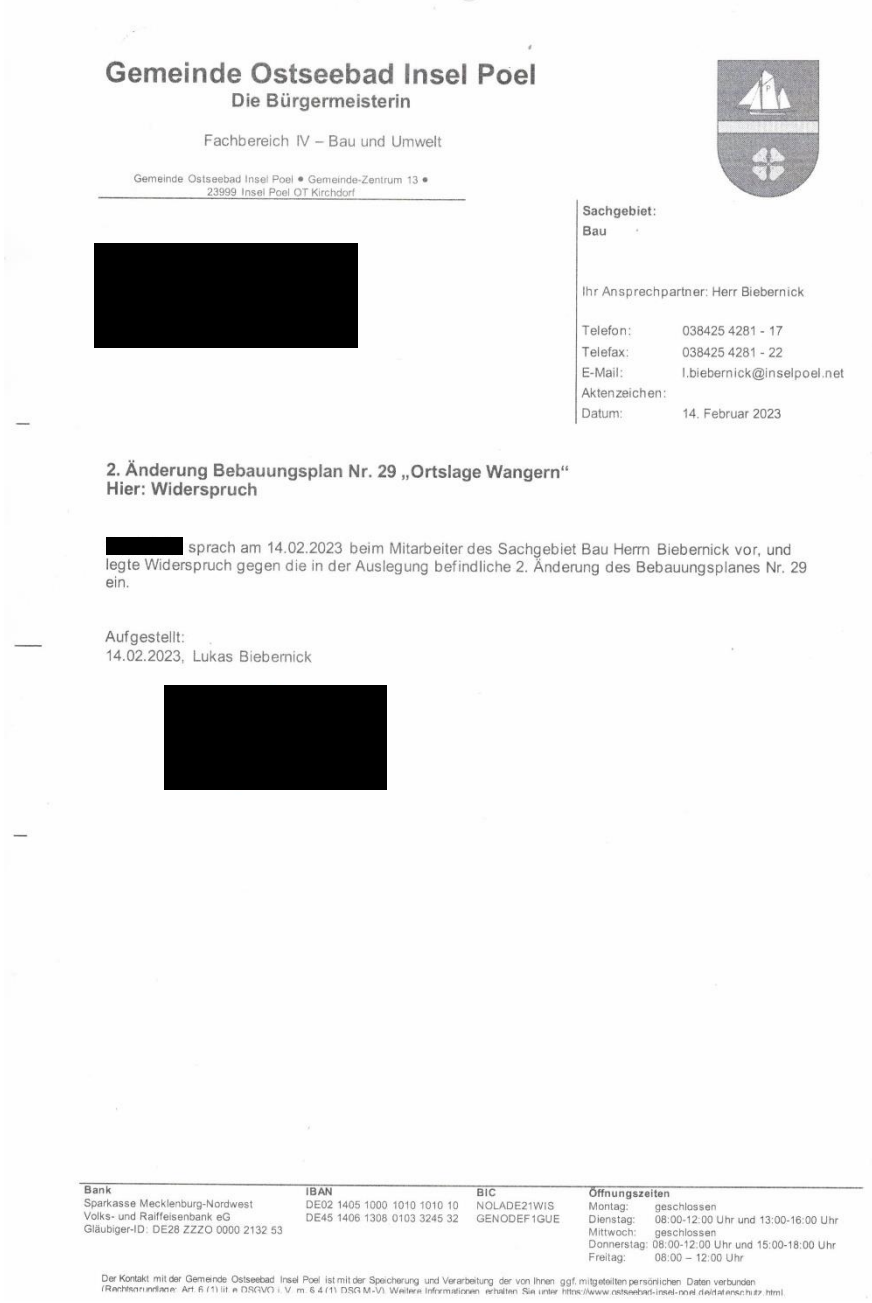
Zu 5.
Die Gemeinde stimmt der Einwendung zu, dass die Ortslage Wangern durch Durchgangsverkehr aufgrund der räumlichen Lage in der Gemeinde geprägt ist. Dennoch möchte die Gemeinde, wie bereits erläutert, die verkehrliche Situation durch mögliche, zukünftige touristische Nutzungen entlasten, indem Neuansiedlungen von Beherbergungseinrichtungen in der Ortslage Wangern zukünftig planungsrechtlich unterbunden werden.

Zu 6.
Die Gemeinde weist an dieser Stelle darauf hin, dass die Ausweisung von Bauflächen im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich unabhängig von dem Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist.

Die Gemeinde möchte mit der geänderten Art der baulichen Nutzung die Ortslage Wangern als Wohnstandort sichern.

Wie bereits erläutert, beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel den bestehenden Nutzungen über Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich Sicherheit zu geben und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Gemeinde möchte abschließend darauf hinweisen, dass sie weiterhin an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festhält. Mit der 2. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen. Darüber hinaus sind untergeordnete Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig. Über entsprechende Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz wird den vorhandenen Gewerbebetrieben und Ferienwohnungen Bestandsschutz sowie Erweiterungen ermöglicht.



Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin

Fachbereich IV – Bau und Umwelt

Gemeinde Ostseebad Insel Poel • Gemeinde-Zentrum 13 •
23999 Insel Poel OT Kirchdorf

[redacted]

Sachgebiet:
Bau

Ihr Ansprechpartner: Herr Biebernick

Telefon: 038425 4281 - 17
Telefax: 038425 4281 - 22
E-Mail: l.biebernick@inselpoel.net
Aktenzeichen:
Datum: 14. Februar 2023

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“
Hier: Widerspruch

[redacted] sprach am 14.02.2023 beim Mitarbeiter des Sachgebiet Bau Herrn Biebernick vor, und legte Widerspruch gegen die in der Auslegung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ein.

Aufgestellt:
14.02.2023, Lukas Biebernick

[redacted]

Bank
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Volks- und Raiffeisenbank eG
Gläubiger-ID: DE28 ZZZO 0000 2132 53

IBAN
DE02 1405 1000 1010 1010 10
DE45 1406 1308 0103 3245 32

BIC
NOLADE21WIS
GENODEF1GUE

Öffnungszeiten
Montag: geschlossen
Dienstag: 08:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00-12:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Der Kontakt mit der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden.
(Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) lit. e DSGVO i. V. m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter https://www.ostseebad-insel-poel.de/datenschutz.html.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 eingelegt wurde. Da keine Gründe für den Widerspruch geäußert wurden, kann die Gemeinde keine konkrete Stellung dazu nehmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung kann von jeder Person Stellungnahme abgegeben werden. Die Äußerungen eines generellen Widerspruchs erbringt keinen Erkenntnisgewinn, da keine Belange geäußert werden, die die Gemeinde ggf. berücksichtigen könnte.

[redacted]

[redacted] 07.02.2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
FB IV Bau und Umwelt
Sachgebiet Bau
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf

Eingang
10. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Eingang
09. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Widerspruch gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich fristgerecht **Widerspruch** gegen die durch die Gemeinde Ostseebad Insel Poel erlassene Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Ortslage Wangern ein.

Begründung:

1. Mit Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 Ortslage Wangern waren sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig. Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 29 werden diese ausnahmsweise zulässigen Betriebe in der Ortslage Wangern für unzulässig erklärt.

2. Vor dem Hintergrund der Umwidmung eines Grünlandes in Bauland und der damit verbundenen vorgesehenen Unzulässigkeitserklärung von Betrieben des Gewerbes entsteht mir als Unternehmer ein erheblicher Nachteil und Schaden.

3. Seit 2006 bin ich selbständig und habe für meinen Betrieb [redacted] 2008 ein Grundstück in Wangern erworben. Es werden dort großflächig Betriebsgegenstände und Maschinen gelagert. Im Falle eines unzulässigen Gewerbes, wird meinem Unternehmen erhebliche Lagerkapazität genommen, welches wiederum zur Existenzbedrohung führt.

4. Ich fordere die Gemeinde Insel Poel auf, den B-Plan so abzuändern, dass den Bürgerinnen und Bürgern in Wangern kein Schaden aus der Umwidmung des Grünlandes in Bauland entsteht und fordern, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs 3 BauNVO auch weiterhin im B-Plan als zulässig zu verankern.

Des Weiteren stellen sich uns folgende Fragen, mit der Bitte um Stellungnahmen:

5. Warum wird bei der Umwidmung des Grünlandes in Bauland der gesamte B-Plan überarbeitet und nicht nur punktuell das Grundstück im Zuge der Abrundung angepasst?

6. Warum wurden die Bürger und Bürgerinnen in Wangern nicht durch die Gemeindeverwaltung informiert, dass eine Änderung im B-Plan für Gewerbe ansteht?
Die Gemeindeverwaltung steht doch für Offenheit, Transparenz und Bürgernähe. Hier konnten wir dieses leider nicht feststellen.

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum §13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie erweiterte Festsetzungen zum Bestandsschutz werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzt.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Die Gemeinde stimmt den Ausführungen der privaten Stellungnahme, dass mit der 2. Änderung die ausnahmsweise zulässigen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe für unzulässig erklärt werden, zu. Im erneuten Entwurfe wurde die Festsetzung angepasst. Künftig sind sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.

Zu 2.
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Bauflächen im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich unabhängig von dem Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist.

Zu 3.
Die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen innerhalb der Ortslage Wangern genießen materiellen Bestandsschutz. Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen oder Gewerbebetriebe ein. Diese können auf Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

Aufgrund der eingegangenen privaten Stellungnahmen hat sich die Gemeinde erneut mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt.
Durch die Gemeinde wurde eine Bestandserhebung der bestehenden Nutzungen in der Ortslage Wangern durchgeführt. Für die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die vorhandenen Ferienwohnungen wurden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Mit den ergänzenden Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, den vorhandenen Betrieben die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen werden zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergänzt.
Die Bewirtschaftung des in Rede stehenden Betriebes ist somit auch mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 weiterhin möglich.

Zu 4.
Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnorte sichern, so auch in Wangern.
Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, die gewerbliche Entwicklung in Wangern planungsrechtlich zu regeln. In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden daher für unzulässig erklärt.

Zu 5.
Wie erwähnt ist die Gemeinde bestrebt die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die Entwicklung von gewerblichen und touristischen Nutzungen soll in anderen Ortslagen, die bereits jetzt von diesen geprägt sind, gefördert werden. Aufgrund der beabsichtigten Arrondierung des südlichen Ortsrandes durch private Investoren, nimmt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ebenfalls zum Anlass um die Art der baulichen Nutzung anzupassen.

Zu 6.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im § 3 Abs. 2 BauGB geregelt. Das Gesetz sieht keine individuelle Benachrichtigung der bekannten oder aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümer vor. D. h. mehr als die ortsübliche Bekanntmachung des Planentwurfs wird vom Gesetz nicht verlangt.

Auch angesichts der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts ist es nicht unverhältnismäßig, von den nicht im Verbreitungsgebiet des Bekanntmachungsorgans wohnenden Grundstückseigentümern zu verlangen, ihrerseits entsprechende Vorkehrungen für ihre Unterrichtung über örtliche Angelegenheiten, insbesondere über die ihr Grundeigentum betreffenden Angelegenheiten zu treffen. Eine solche Benachrichtigung entspricht der Verfahrenspraxis und wird damit begründet, dass die individuelle Benachrichtigung erhebliche praktische Schwierigkeiten bereiten würde, da es sich nicht nur um die betroffenen Grundeigentümer, sondern alle Rechtsinhaber handeln müsste.

[redacted] 06.02.2023

Gemeinde Ostseebad Insel Poel

FB IV Bau und Umwelt Sachgebiet Bau

Gemeinde-Zentrum 13

23999 Insel Poel OT Kirchdorf

Eingang
07. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Widerspruch gegen die am 12.12.22 abgestimmte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der darin getroffenen Entscheidung bin ich / sind wir aus folgenden Gründen nicht einverstanden:

„In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aus- nahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstel- len nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt „

1. Diese Entscheidung führt dazu, dass wir die, in [redacted] seit 1979 durch uns oder die Voreigentümer immer wieder temporär durchgeführte Fremdenzimmervermietung nicht mehr ausüben dürfen.

Diese Änderung wirkt sich existenzbedrohend auf uns aus! Im aktuell gültigen B-Plan ist dies ausdrücklich erlaubt.

„Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zum einen das Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage Wangern erhöhen und die von wohnbaulichen Nutzungen geprägte Ortslage und dessen Wohnruhe beeinträchtigten. Zudem entsprechen die unzulässigen Nutzungen nicht den Vor- schriften des § 13b BauGB.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie erweiterte Festsetzungen zum Bestandsschutz werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzt.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ferienwohnungen materiellen Bestandsschutz genießen.
Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe zulässig sind.
Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen ein. Diese können auf der Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.

2.

Das Grundstück befindet sich in direkter Lager an der Hauptstraße, der Hauptverbindungsstrecke zwischen Kirchdorf und Timmendorf. Über das ganz Jahr ist hier ein erhebliches Verkehrsaufkommen vorzufinden. Daran ändert eine Änderung im B-Plan nichts.

Auch die Straße von Wangern nach Hinterwangern durch das Dorf wird durch alle Touristen und Besucher als Hauptverkehrsstrecke zum Strand nach Hinterwangern genutzt, teils auch mit erheblichen Geschwindikeitsüberschreitungen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Gäste in privaten Ferienwohnungen ist ausgeschlossen.

Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde zum einen die Ortslage Wangern als Dauerwohnort fördern und zudem den Vorschriften des § 13b BauGB entsprechen.

3.

Ein notwendiger Bestandsschutz für vorhandene Ferienwohnungen auf dem selbst bewohnten Grundstück ist dabei unbedingt zu beachten und der Passus abzuändern.

Wir legen daher Widerspruch gegen die geplante Änderung ein und bitten um eine erneute Prüfung der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zu 2.

Die Gemeinde stimmt dem Einwender zu, dass die Ortslage Wangern durch Durchgangsverkehr aufgrund der räumlichen Lage in der Gemeinde geprägt ist. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde, gerade den touristischen Verkehr, verursacht durch An- und Abreiseverkehr in Wangern zu minimieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelung von Geschwindigkeitsüberschreitungen nicht Aufgabe von Bauleitplanungen ist. Hierbei handelt es sich um Ordnungswidrigkeiten. Ggf. würden Fahrbahnveränderungen oder Geschwindigkeitsanzeiger die verkehrliche Situation entzerren.

Zu 3.

Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der touristischen Entwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnort sichern.
In der Ortslage Wangern befinden sich einige Beherbergungseinrichtungen, welche im Verhältnis zu anderen Ortslagen jedoch nur einen geringen Teil der gesamten Nutzungen der Ortslage ausmachen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden Beherbergungsbetreibenden nehmen und das Betreiben der vorhandenen Ferienwohnungen planungsrechtlich sichern. Hierzu werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Es ist also festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erneut mit den zulässigen Nutzungen auseinandergesetzt. Es wurde eine Bestandaufnahme erhoben, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren. Für die vorhandenen Nutzungen werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um diese planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig Erweiterungen zu ermöglichen.

[redacted] [redacted] den 09.02.2023

Betreff: Stellungnahme und Wiederspruch zur geplanten 2. Änderung der Bebauungsplan Nr. 29 Ortsteil Wangern

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widersprechen wir der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 OT Wangern!

Nur per Zufall haben wir die geplante 2. Änderung des Bebauungsplan 29 und die entsprechende veröffentliche Begründung gesehen. Die Änderung, dass „Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbetriebe“ nicht mehr zulässig sein sollen, können wir weder verstehen noch **akzeptieren**.

1. Die Gemeinde Insel Poel ist im Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg als Tourismusschwerpunkt und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Ziel des Programms, wie in der Begründung erläutert, Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis und Entwicklungspotentiale zu stärken und weiterzuentwickeln. Dies bedeutet allerdings nicht, vorhandene und funktionierende Mischgebiete für Wohnnutzung und Ferienvermietung in reine Wohnbebauung zu limitieren, da der Tourismus auf der Insel ein bedeutender Wirtschaftsfaktor ist.

2. Die angegebenen Gründe für die 2. Änderung verfolgen aus unserer Sicht nur die Interessen eines einzelnen Hausgartenbesitzers und nicht das der Allgemeinheit in Wangern, die auch zum Wirtschaftsfaktor Tourismus aktiv beitragen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass durch eine Umwidmung eines einzelnen Grundstücks mit der Zweckbestimmung „Hausgarten privat“ in einen Bauplatz, alle anderen Eigentümer Ihrer Nutzungsmöglichkeiten für Vermietung, Beherbergung und Gewerbe beraubt werden sollen. Zusätzlich geht hier auch eine klare Wertminderung der Häuser und Grundstücke im Falle eines Verkaufes oder Übertragung an Kinder einher, welche viele erst später in der Zukunft realisieren.

3. Ebenso können die Grundstücksbesitzer aus Wangern nicht für einen Fehler der Gemeinde durch einen fehlerhaft aufgestellten Bebauungsplan benachteiligt werden!

4. Die geplante 2. Änderung welche aufgrund eines planungsrechtlichen Fehlers (Aufstellung des ursprünglichen B-Plan nach §10 i.V.m. §13b BauBG), des Ausschließens von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben, kann unserer Meinung nach nicht zu Lasten derer gehen, die seit Jahren hier in Wangern leben und arbeiten sowie Bettensteuer bezahlen. Oder, wie in unserem Fall, Investitionsentscheidungen erfolgt sind, die auf Basis des Ursprunges B-Plan getroffen wurden. Hier muss die Bauleitplanung entsprechende Härtefälle identifizieren und entsprechend der vorhandenen sowie geplanten Nutzung, Lösungen für diese Eigentümer finden, da eine gerechte Abwägung der privaten Belange gemäß §2 Abs. 3 BauBG offensichtlich nicht erfolgte. Dem Ausschluss dieser Nutzungsrechte gegenüber der Arrondierung des „Hausgartens“ stehen aus unserer Sicht hier keine gewichtigen städtebaulichen Gründe bzw. Allgemeinwohlbelange dagegen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie erweiterte Festsetzungen zum Bestandsschutz werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzt.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der eingegangenen privaten Stellungnahme auseinander.

Zu 1.
Die Gemeinde ist bestrebt, die gewerbliche sowie die touristische Entwicklung in anderen Ortslagen zu konzentrieren. Diese sollen in den Ortslagen gefördert und gestärkt werden, die bereits jetzt von gewerblichen und touristischen Nutzungen geprägt sind.
In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Dies soll planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen innerhalb der Ortslage Wangern genießen materiellen Bestandsschutz. Der vorgelegte Bebauungsplan greift somit nicht in bestehende Ferienwohnungsvermietungen oder Gewerbebetriebe ein. Diese können auf der Grundlage des materiellen Bestandsschutzes weiter betrieben werden. Die Inhalte des damaligen Einigungsvertrages schaffen hier Rechtssicherheit.
Um den Bestandsschutz auch planungsrechtlich zu sichern, werden im erneuten Entwurf Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Bereits vor Rechtskraft des Ursprungsplanes Nr. 29 war die Ortslage aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen ein faktisches Allgemeines Wohngebiet und kein, wie hier genanntes Mischgebiet. Mischgebiete verfügen gemäß Rechtsprechung über zwei Hauptnutzungsarten. Dem Wohnen und dem Gewerbe. In der Ortslage Wangern sind Gewerbebetriebe jedoch nur in sehr geringer Anzahl vorhanden, sodass planungsrechtlich nicht von einem Mischgebiet auszugehen ist.

Die Gemeinde möchte ebenfalls darauf hinweisen, dass mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich kein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO entsteht.

Im Rahmen des erneuten Entwurfes wurde eine Bestandsaufnahme erhoben. Es wurden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um die vorhandenen Ferienwohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb eines Reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO sind hingegen neben Wohngebäuden ausschließlich Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Sodass deutlich wird, dass mit dem erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sich die Ortslage Wangern nicht zu einem Reinen Wohngebiet entwickeln wird.

Zu 2.
Die Gemeinde weist an dieser Stelle darauf hin, dass die Ausweisung von Bauflächen im Süden des Geltungsbereiches planungsrechtlich unabhängig von dem Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende gewerbliche Betriebe sowie Beherbergungseinrichtungen in der Ortslage Wangern materiellen Bestandsschutz haben.

Die Gemeinde kann der hier genannten Wertminderung der Grundstücke nicht folgen.

Zu 3. und 4.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass sich nach der öffentlichen Auslegung eine neue Rechtsprechung bezüglich des § 13b BauGB ergeben hat. Wie eingangs erwähnt ist ein Verfahren nach § 13b BauGB unionsrechtswidrig und der § 13b BauGB daher unanwendbar. Aufgrund eventuell bestehender Zweifel an der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 entscheidet sich die Gemeinde dazu, die 2. Änderung ins Regelverfahren umzustellen.
.

5.

Folgende Gründe wurden für die 2. Änderung des B-Plans 29 durch die Bauleitplanung angeführt:

- Verkehrsaufkommen
- Beeinträchtigung der Wohnruhe

Diese Begründung ist aus mehreren Gründen nicht relevant, da:

- zu jeder Zeit werden die Straßen in Wangern stark durch Tages- und Strandbesucher genutzt, da es die Haupt - Zuwegungen in Richtung Strand Hinterwangern und Timmendorf sind
- Auch würde die Anzahl der Bewohner nicht erhöht werden, welches ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würde, da bereits im Ursprungs B-Plan die möglichen Wohneinheiten auf nur eine Wohneinheit pro Haus limitiert wurde
- In der Vergangenheit gab es unseres Wissens keine Beschwerden aufgrund von FeWo-Gästen, die die Wohnruhe störten oder die für ein maßgebliches erhöhtes Verkehrsaufkommen in Wangern geführt haben
- Außerdem sind in den direkt angrenzenden Bereichen, ebenfalls innerhalb des Ortes Wangern, Gewerbebetriebe, ein Hotel und eine Ferienhausvermietung ansässig. Diese unterliegen teilweise dem B-Plan 12, die den Ruhefaktor im höheren Maße stören können als vereinzelte FeWo-Vermietungen oder nicht störende Gewerbebetriebe im Bereich des B-Plan 29. Dieser B-Plan 12 wurde 2018 genehmigt und die dadurch erhöhten Verkehrsaufkommen wurden nicht als Grund zur Ablehnung der Beherbergung herangezogen.

Aus unserer Sicht sind die weiteren folgenden Unstimmigkeiten in der Aufstellung für die geplante 2. Änderung des B-Plans Wangern auch nicht nachvollziehbar:

1. Im Teil A 1.1 Absatz 3 Satz 2 der 2. geplanten Änderung wird darauf hingewiesen das „Gemäß §13b BauBG die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nur für Bebauungspläne in Betracht kommt, durch die eine Wohnnutzung begründet wird“ – Der hieraus begründete Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben ist nicht vereinbar mit der primären Begründung der 2. Änderung, da der betreffende Hausgarten nicht im Außenbereich liegt, sondern im Innenbereich des ursprünglichen Bebauungsplans! Deshalb hat hier die Einbeziehung des §13b mit einem beschleunigten Verfahren nur für Wohnbebauung keine Wirksamkeit!
2. Die Begründung für den Ausschluss des Beherbergunsgewerbes und nicht störender Gewerbetriebe bzgl. den §13b BauBG ist nicht schlüssig, da der §13b BauBG nur Bebauungspläne mit einer Maximalgröße von 10.000m² definiert
3. Eine weitere einzelne Bevorteilung ist die Erhöhung der GRZ auf 0,25 im Bereich WA 1 des zu arrondierenden Grundstücks, welche im Vergleich kein anderer Bauplatz (außer einem Gewerbegrundstück) bekommen soll
4. Im Bereich des aktuellen Bebauungsplans sind bereits einige Ferienvermietungen ansässig, die zu einer guten Durchmischung des Allgemeinen Wohngebietes führen, ohne sonderlich dominant oder übermäßig gegenüber der Wohnnutzung auftreten. Mit der geplanten 2. Änderung wird, wie vorab bemerkt jeden diese Nutzungsfreiheit genommen
5. Die 1. Änderung der Bebauungsplan 29 konnte auf einen geringen Bereich des Bebauungsplans limitiert werden – warum kann dies nicht auch hier für den Bereich um das betreffende Flurstück herum erfolgen, so dass für die übrigen Grundstücke die Nutzungsfreiheit nicht eingeschränkt wird – eine Kompensierung eines Verwaltungsfehlers, kann nicht, wie bereits erwähnt, zu Lasten der Anwohner erfolgen!

Die Umstellung auf das Regelverfahren für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 gibt nicht nur den Eigentümern der arrondierten WA-Fläche Planungssicherheit, sondern auch allen anderen Grundstückseigentümern. Da der § 13b BauGB, mit dem der Ursprungsplan aufgestellt und 2017 Rechtskraft erhielt, nicht mehr anwendbar ist

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist darauf hin, dass die Abwägung nach § 2 Abs. 3 BauGB erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der eingegangenen privaten Stellungnahmen erneut mit dem Zulässigkeitsrahmen zur Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Durch die Gemeinde wurde eine Bestandserhebung für die bereits bestehenden städtebauliche Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Für die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die vorhandenen Ferienwohnungen wurden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Mit den ergänzenden Festsetzungen beabsichtigt die Gemeinde, den vorhandenen Betrieben die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und ggf. Erweiterungen zu ermöglichen. Es ist also festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Ursprungsplanes im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit Ferienwohnungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen. Die bestehenden Nutzungen erhalten, über entsprechende Festsetzungen erweiterten Bestandsschutz. Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (bestandsgeschützte Nutzungen), sachgerecht.

Zu 5.
Die Gemeinde stimmt dem Einwender zu, dass die Ortslage Wangern durch Durchgangsverkehr aufgrund der räumlichen Lage in der Gemeinde geprägt ist. Dennoch beabsichtigt die Gemeinde, gerade den touristischen Verkehr, verursacht durch An- und Abreiseverkehr in Wangern zu minimieren.

Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der touristischen Entwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnort sichern.

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, die gewerbliche Entwicklung in Wangern planungsrechtlich zu regeln.
In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.
Dennoch möchte die Gemeinde Rücksicht auf die bestehenden gewerblichen sowie touristischen Betriebe nehmen und das Betreiben der vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich sichern. Hierzu werden im erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.

Zu 1.
Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 waren Erläuterungen unter Punkt 1.1 in der Begründung enthalten, die sich auf das Verfahren nach § 13b BauGB des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 29 bezogen haben und den Grund für die Einbeziehung des gesamten Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 verdeutlicht haben.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung entscheidet sich die Gemeinde dazu, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in das Regelverfahren umzustellen. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird nach den Maßgaben des § 2 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass der erneute Entwurf im Regelverfahren fortgeführt wird und zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden wird. Der hier erwähnte Hausgarten befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Zu 2.
Die Begrenzung auf 10.000 m² bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB bezieht sich auf die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. D.h. maßgeblich ist nicht der gesamte Geltungsbereich, sondern die einzelnen Grundflächen der Baugrundstücke (GRZ).

Da für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 eine Umstellung auf ein Regelverfahren erfolgt ist die Begrenzung der Grundfläche nicht mehr zu berücksichtigen.

Zu 3.
Wegen des Grundstückszuschnittes der Arrondierungsfläche (verhältnismäßig kleines Grundstück) ist hier eine höhere GRZ angebracht, als bei den größeren Grundstücken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die weiteren Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten WA 1 mit einer GRZ von 0,25 ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten haben.

Zu 4.
Die bestehenden Ferienwohnungen genießen materiellen Bestandsschutz. Durch die Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz werden diese planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig wird ihnen Erweiterungsmöglichkeiten geboten.

Zu 5.
Nach der öffentlichen Auslegung ergaben sich Änderungen in der Rechtsprechung bezüglich des § 13b BauGB. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes ist der § 13b BauGB unanwendbar. Um möglichen Zweifeln an der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 29 frühzeitig zu begegnen, entscheidet sich die Gemeinde dazu, die 2. Änderung für den gesamten Geltungsbereich im Regelverfahren fortzuführen.

6. Vorhandene Gebüsch Strukturen des zu einem Bauplatz zu arrondierenden Hausgarten sind bereits vor der Öffentlichen Auslegung entfernt worden, so dass keine Habitat Ansprüche von welchen Tieren auch immer mehr anzutreffen sind...
7. Die genannte Grünfläche „Hausgarten privat" wird der Tier- und Pflanzenwelt entzogen. Diese Flächen wurden im ursprungsbauplan explizit von jeglicher Bebauung ausgeschlossen! Wie und wo wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen bzw. vollzogen? Selbst eine „Hecke Privat" wurde anscheinend noch nicht mal in Betracht gezogen.
8. Es ist nicht verständlich, warum im Ortsteil Wangern zwei verschiedene Bebauungspläne bestehen, welche eng aneinander grenzen. Gerade der zukünftige verschiedene Fokus auf Beherbergung in einem Bereich (B-Plan 12) und der auf ausschließlich auf Wohnnutzung geplante Bereich (B-Plan 29).

In unserem Fall haben wir im Jahre 2019 nach langer Suche das Flurstück [redacted] in der Gemeinde Wangern gekauft. Die Kaufentscheidung für dieses Grundstück hatte zwei elementare Grundsätze:

- Ein Ferienhausvermietung muss möglich sein
- Eine Internetversorgung über Glasfaser

Beide Grundsätze hat das angebotene Grundstück geboten, da die WEMAG den Glasfaserrollout im Jahr 2019 begonnen hatte und Wangern im Planungsgebiet lag, sowie durch den rechtskräftig ausgelegten Bebauungsplan Nr. 29 OT Wangern, in welche Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind (Teil B - Text, Absatz 1.1).

1.

Nach unserer Interpretation der BauNVO des §4 Absatz 3 Satz 2 können grundsätzlich auf Antrag „nicht störende Gewerbebetriebe" ausnahmsweise in „Allgemeinen Wohngebieten" zugelassen werden. Im Ursprungs B-Plan 29 wird dies aber trotzdem explizit aufgeführt das dies ausnahmsweise zulässig ist. Dieser Satz in einem rechtskräftigen Bebauungsplan impliziert, dass alle Abwägungen und Prüfungen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans abgewogen wurden und kein Nutzungsänderungsantrag notwendig ist, oder „nur" eine formale Nutzungsänderungsänderungsanzeige eingereicht werden muss, um diese Nutzung zu bestätigen.

Anscheinend wurden die bereits langjährigen bestehenden FeWo und Gewerbebetriebe im Ursprungs B-Plan berücksichtigt, da Beherbergungsbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig erklärt worden sind. In der 2. Änderung ist von dieser Abwägung keine Spur mehr vorhanden. An dem im B-Plan 29 aufgeführten Gegebenheiten hat sich, außer dass die eingezeichneten Baufenster mittlerweile fast alle bebaut sind, nichts geändert!

2.

Das Haus, welches wir gerade bauen und welches fast fertig gestellt ist, wurde auf Basis einer zeitlichen Befristung für eine Vermietung/ Selbstnutzung mit anschließenden Dauerwohnen ausgesucht und finanziert. Uns war es wichtig das Haus auf einem ökologisch hohen Standard, sowie mit einigen Extras zu versehen die zusammen mit einer Barrierefreiheit im ganzen Gebäude, uns ein Zuhause bis ins hohe Alter ermöglichen soll. Während der Vermietung würde dies auch behinderten und alten Menschen zugutekommen, die dadurch auch die Insel Poel kennenlernen dürften.

Anscheinend gibt es auch Alternativen, die eine Koexistenz von Dauerwohnen und FeWO Vermietung

3.

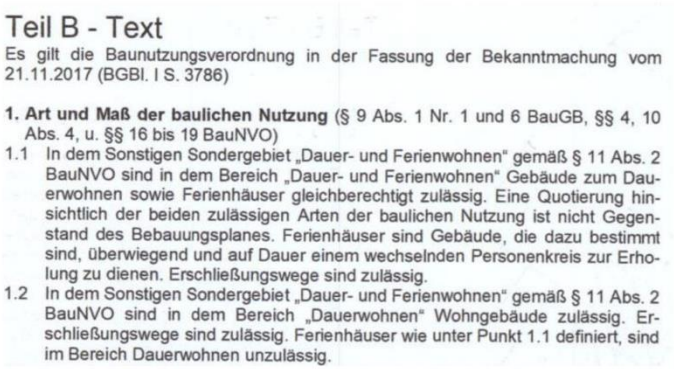
erlauben und damit keine entsprechende Härtefälle generieren, wie z.B. der Bebauungsplan 19 „Bernsteinweg" in Kaltenhof zeigt. Hier wurde der B-Plan nach $10 BauBG festgesetzt und es gibt einen Bereich für Dauerwohnen und einen Bereich für **Dauerwohnen und Ferienwohnen** wie die textliche Fassung zeigt:

Zu 6.
Innerhalb eines Hausgartens ist es den Grundstückseigentümern gestattet Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Im Bereich von Siedlungslagen ist es unwahrscheinlich, dass sich geschützte Arten innerhalb der Gehölzstrukturen befinden.

Zu 7.
Die Gemeinde entschied sich nach der öffentlichen Auslegung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Regelverfahren fortzuführen. Aufgrund der Umstellung auf ein Regelverfahren wird ein erneuter Entwurf erarbeitet. Die Gemeinde unterscheidet im Regelverfahren zwischen Innen- und Außenbereichen. Zum erneuten Entwurf wird ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich des gesamten Ursprungsplanes ergänzt. Die Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt für die Außenbereiche, entsprechende Festsetzungen erfolgen mit dem erneuten Entwurf.
Die Gemeinde möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die bereits in Wangern ansässigen Grundstückseigentümer nie einen Ausgleich leisten mussten, da der Ursprungsplan nach den Vorschriften des § 13b BauGB aufgestellt und rechtskräftig wurde. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs in Sinne der Eingriffsregelung.

Zu 8.
Die Gemeinde hat die Aufgabe, Flächennutzungspläne / Bebauungspläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der bestehende B-Plan Nr. 16 wurde 2004 rechtskräftig. Der angesprochene vorhabenbezogene B-Plan Nr. 12 wurde zwar aufgestellt aber erhielt nicht Rechtskraft. Es ist logisch und gehört zur gängigen Planungspraxis, dass auch in kleinen Ortslagen wie Wangern mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden. Gerade wenn, wie im vorliegenden Fall die verschiedenen Bebauungsplanverfahren viele Jahre auseinander liegen.

Zu 1.
Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die bestehenden Nutzungen Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen.
Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Ursprungsplanes im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit Ferienwohnungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten.



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 4, 10 Abs. 4, u. §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem Bereich „Dauer- und Ferienwohnen" Gebäude zum Dauerwohnen sowie Ferienhäuser gleichberechtigt zulässig. Eine Quotierung hinsichtlich der beiden zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ferienhäuser sind Gebäude, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Erschließungswege sind zulässig.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem Bereich „Dauerwohnen" Wohngebäude zulässig. Erschließungswege sind zulässig. Ferienhäuser wie unter Punkt 1.1 definiert, sind im Bereich Dauerwohnen unzulässig.

Es ist der Bauleitplanung und der Gemeinde anscheinend möglich eine solche parallele Nutzung zu ermöglichen, auch wenn dies evtl. einen aufwendigeren verwaltungstechnischen Weg bedeutet, da in Kaltenhof nicht der §13b bemüht worden ist.

4. Auch hier ist es für uns wieder einmal nicht verständlich, warum in der 2. Änderung der §13b abermals angeführt wird und damit gleichzeitig die Nutzungsrechte der Grundbesitzer eingeschränkt werden, damit man weiterhin das beschleunigte Verfahren nutzen kann. Wir denken das die Rechtssicherheit des B-Plans 29, unter Abwägung der bestehenden Nutzungsrechte, auch anders erreicht werden kann!

Fazit:

5. Die von der Gemeinde Insel Poel aufgeführten Gründe zur 2. Änderung des B-Plan 29 sind nicht ausreichend und nicht im Einklang mit der Abwägung privater Belange nach §1 Abs. 7 BauBG.

Es entstehen keine maßgeblichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens oder eine zusätzliche Störung der Wohnruhe durch die Nutzung von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben.

6. Die einzigen Gründe für die 2. Änderung liegen bei den Interessen der Besitzer des Flurstücks [redacted] der dadurch sein kürzlich erworbenes Gartengrundstück zu Bauland machen möchte und bei der Gemeinde selbst, um Rechtssicherheit für Ihren fehlerhaft aufgestellten B-Plan zu erlangen.

7. Die Rechte und Belange der Eigentümer und Anwohner werden dabei völlig außer Acht gelassen! Schlimmer noch, hier werden Existenzen bedroht und gravierende finanzielle Folgen für die Besitzer der Grundstücke in Kauf genommen.

8. Da wir im Vertrauen guten Rechtes innerhalb eines rechtskräftigen B-Plans unser Grundstück, mit den dazugehörigen Nutzungsmöglichkeiten 2019 erworben haben, erbitten wir nach §31 BauBG eine Härtefallregelung durch bereits umfangreiche erfolgte Investitionen aufgrund einer geplanten nicht störenden Gewerbebetriebsnutzung. Sollte die 2. Änderung, wie aktuell öffentlich ausgelegt, ohne Veränderung in Bezug auf die Nutzung als nicht störende Gewerbebetriebe beschlossen werden, wird unserseits eine Prüfung einer Schadenersatzforderung nach §39 Vertrauensschaden BauBG erfolgen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen.

Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (bestandsgeschützte Nutzungen) sachgerecht.

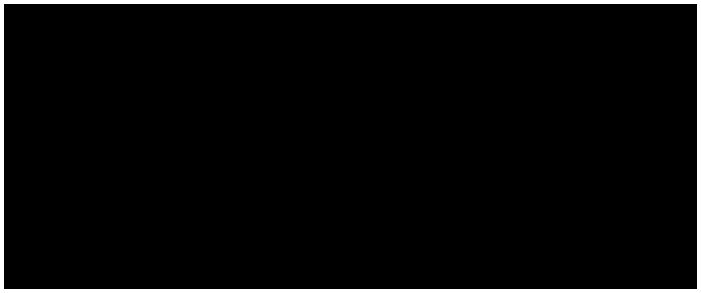
Zu 2.
Die Gemeinde weist darauf hin, dass neben den bestehenden Nutzungen auch für derzeit im Bau befindliche Gebäude, die eine Baugenehmigung auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29 bzw. dessen 1. Änderung erhielten auch Bestandsschutz genießen.

Zu 3.
Wie bereits erläutert, ist die Gemeinde bestrebt, den bestehenden Nutzungen erweiterten Bestandsschutz über entsprechende Festsetzungen im Zuge des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 zu gewährleisten. Eine weitere Entwicklung der Ortslage Wangern mit touristischen Nutzungen ist von der Gemeinde nicht gewollt. Der Tourismus soll sich in anderen Ortslagen der Gemeinde konzentrieren und hier gefördert werden.
Die hier erwähnte Ortslage Kaltenhof ist bereits heute vorwiegend touristisch geprägt, sodass hier gänzlich andere Voraussetzungen vorlagen.

Die Gemeinde möchte darauf hinweisen, dass die zulässige Art der baulichen Nutzung zum erneuten Entwurf konkretisiert wird. Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) für unzulässig erklärt. Ferienwohnungen sind ausschließlich als Fremdenzimmern oder in der Geschossfläche untergeordnet als Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig.

Zu 4.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung dazu entschlossen hat, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im Regelverfahren fortzuführen. Die Aussagen zum § 13b BauGB, welche sich im Entwurf auf das Verfahren des Ursprungsplanes bezogen haben, werden im Rahmen des erneuten Entwurfes aus der Begründung entfernt.

Wir hoffen das die Gemeinde ihre Pläne im Sinne aller nochmal überdenkt. Es existiert eine sehr gute und wahnsinnig hilfsbereite Nachbarschaft in Wangern, in die wir uns gerne weiterhin integrieren möchten. Bitte nehmen Sie uns nicht diese Möglichkeit!



Zu 5.
Die Gemeinde hat sich nach der öffentlichen Auslegung erneut mit der zulässigen Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt und ein Bestandserhebung durchgeführt. Auf Grundlage der Bestandserhebung werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, um den bestehenden Nutzungen Planungsrecht zu sichern.

Zu 6.
Die Gemeinde weist den Vorwurf, die 2. Änderung diene nur privatem Interesse entschieden zurück. Die Arrondierung ist vollkommen unabhängig von dem Ausschluss der bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Gemeinde beabsichtigt neben der Ausweisung von Bauflächen auch die Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

Die Gemeinde hat sich in der letzten Zeit intensiv mit der beabsichtigen baulichen Entwicklung der Ortslage Wangern auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Dauerwohnorte sichern, so auch in Wangern.
Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, die gewerbliche Entwicklung in Wangern planungsrechtlich zu regeln. In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden.

Bereits jetzt ist die Ortslage Wangern überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Touristische sowie gewerbliche Nutzungen haben ihren Schwerpunkt in anderen Ortslagen des Gemeindegebietes. Die Gemeinde ist bestrebt die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu fördern und die vorhandenen Nutzungen über entsprechende bestandssichernde Festsetzungen planungsrechtlich zu sichern.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO werden daher für unzulässig erklärt.

Zu 7.
Die Gemeinde weist die Aussage, es werden Existenzen bedroht, entschieden zurück. Wie bereits erläutert werden im erneuten Entwurf Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen werden somit planungsrechtlich gesichert.

Zu 8.
Sofern für eine geplante Gewerbenutzung eine Baugenehmigung vorliegt, hat diese formellen und bei Fertigstellung, vor Rechtskraft der 2. Änderung auch materiellen Bestandsschutz. Ist dies nicht der Fall, scheiden Entschädigungsansprüche aufgrund der oben genannten Gründe aus.

Die Gemeinde möchte abschließend darauf hinweisen, dass sie weiterhin an der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 festhält. Mit der 2. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung angepasst und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden ausgeschlossen. Lediglich untergeordnete Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig. Über entsprechende Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz wird den vorhandenen Gewerbebetrieben und Ferienwohnungen Bestandsschutz sowie Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

1. Eine Arrondierung des OT Wangern hat schon mit dem B-Plan 29 von 2017 stattgefunden. Deshalb ist eine nachträgliche Arrondierung nicht notwendig. Die Begrenzung der baulichen Entwicklung wurde damals in der offenkundigen Form auf das verträgliche Maß sondiert. Deshalb wurde pro Haus nur eine Wohneinheit zugelassen und bereits erfolgte Nachfragen diesbezüglich abgelehnt.

2. Durch die Flächen „Hausgarten privat" wurden Ausgleichsflächen geschaffen, die dem ökologischen Gleichgewicht dienen sollten. In diesen Flächen wurde ausdrücklich nach §12 und 14 BauNVO jegliche Art von Bebauung wie z.B. Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen für unzulässig erklärt. Sollten einem Besitzer dieser Flächen eine Änderung in einen Bauplatz genehmigt werden, so muss dies im Sinne der Gerechtigkeit auch allen anderen Grundstücken mit Hausgarten privat ermöglicht werden. Dieses kann nicht im Ökologischen Sinne der Gemeinde oder des Bebauungsplans sein.

3. Der Ort Wangern lebt seit Jahren mit kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben, normalen Gewerbetrieben, sowie mit Beherbergungsbetrieben. Warum soll dies geändert werden, was bis dato niemanden gestört hat?

4. Es werden nicht nur den neuen Eigentümern erhebliche Nachteile zugemutet, sondern auch den langjährigen Anwohnern, die seit Jahren Ihren Beitrag für den Touristischen Erfolg der Insel Ihren Beitrag geleistet haben. Ein Bestandsschutz (sei es durch angemeldete oder stillschweigende Duldung) hat aus unserer Sicht keine grundsätzliche Rechtssicherheit. Dieses müsste jeweils individuell geprüft werden, anhand der eingereichten Bauanträge mit der jeweiligen Nutzung. Können Sie als Bauausschuss oder Gemeindevertretung diesen langjährigen Eigentümern diesen Bestandsschutz garantieren?

Zu 1.
Mit dem Ursprungsplan erfolgte keine bauliche Arrondierung, da die Ortslage Wangern bei der Aufstellung des Ursprungsplanes bereits überwiegend bebaut war. Arrondierungen erfolgen, wenn bestehende bauliche Strukturen ergänzt werden bzw. baulich abgerundet werden.

Zu 2.
Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der 2. Änderung ausgewiesene Baufläche im Ursprungsplan nicht als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Die Fläche wurde als Hausgarten festgesetzt und übernahm nie eine wichtige ökologische Funktion.

Die Gemeinde begrüßt den Willen des Grundstückeigentümers, die Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Das Grundstück befindet sich unmittelbar angrenzend an den Innenbereich und eignet sich aufgrund der vorhandenen Strukturen für eine bauliche Arrondierung der südlichen Ortslage von Wangern.

Ob weitere Flächen, die Hausgärten sind, für eine Nachverdichtung in Frage kommen, ist einzelfallbezogen zu entscheiden und kann hier nicht generalisiert werden.

Zu 3.
Die Gemeinde möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass, auch wenn es aktuell ein konfliktfreies Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnen in der Ortslage Wangern gibt, bei weiteren Umwidmungen von Dauer- zu Ferienwohnungen bzw. bei der Errichtung neuer Ferienwohnungen ein Umkippen mit der Folge von Nutzungskonflikten nicht auszuschließen ist. Diese Entwicklung konnte die Gemeinde bereits in den Ortslagen Gollwitz und Malchow beobachten.

Zu 4.
Die bestehenden gewerblichen Betriebe genießen Bestandsschutz und werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 über Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert.

Lukas Biebernick

Von: Antje Mellendorf <a.mellendorf@inselpoel.net>
Gesendet: Dienstag, 14. Februar 2023 08:52
An: 'Lukas Biebernick'
Betreff: WG: Widerspruch 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Antje Mellendorf
Sekretariat

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel, OT Kirchdorf
Tel: 038425-428110
Fax: 038425-428122

Diese E-Mail-Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne qualifizierte elektronische Signatur und / oder Verschlüsselung. Der Zugang zur rechtsverbindlichen elektronischen Kommunikation nach § 3a VwVfG M-V wird daher nicht eröffnet.

Behördenanschrift:
Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel, Ortsteil Kirchdorf

Diese Nachricht ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt und kann vertrauliche oder gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsmäßige Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsmäßigen Adressaten ist untersagt diese Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden.

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 13. Februar 2023 17:09
An: a.mellendorf@inselpoel.net
Betreff: Widerspruch 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bin Eigentümer der Immobilie [redacted]

Gegen die „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ‚Ortslage Wangern'" mit Bearbeitungsstand 03. November 2022 lege ich Widerspruch ein, da sie unnötige Einschränkungen beinhaltet.

Bitte bestätigen Sie mir den Zugang dieses Widerspruch, gerne per E-Mail. Vielen Dank.

Freundliche Grüsse

[redacted]

1

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt zur Kenntnis, dass Widerspruch eingelegt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde erneut mit dem Zulässigkeitsrahmen der Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt hat. Die Gemeinde hat eine Bestandserhebung durchgeführt. Um den bestehenden Gewerbetreibenden sowie Beherbergungseinrichtungen planungsrechtlichen Bestandsschutz zu gewährleisten, werden im Rahmen des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz getroffen. Es ist also festzustellen, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 2. März 2023 11:29
An: d.dwars@inselpoel.net
Betreff: B Pla Ännderungen Wanggern

[redacted]

Gemeinde Insel Poel

Sehr geehrte Frau Dwars!

Bezüglich oben genannter Angelegenheit möchte ich hiermit noch einen konkreten Einwand nachreichen.

Im Entwurf heißt es, die Kosten für die Änderung sollen die Begünstigten bezahlen.

Wenn überhaupt, dann müsste es heißen, die Kosten für die Änderung trägt, wer einen neuen Bauplatz erhält.

Als begünstigt, könnte man selbst mich darstellen, weil für WA1 die GRZ – Zahl angehoben werde soll. Mir bringt das überhaupt nichts, während auf dem neuen Bauplatz mehr gebaut werden dürfte. Und nach dieser Formulierung müsste ich mich auch noch an den Kosten dafür beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

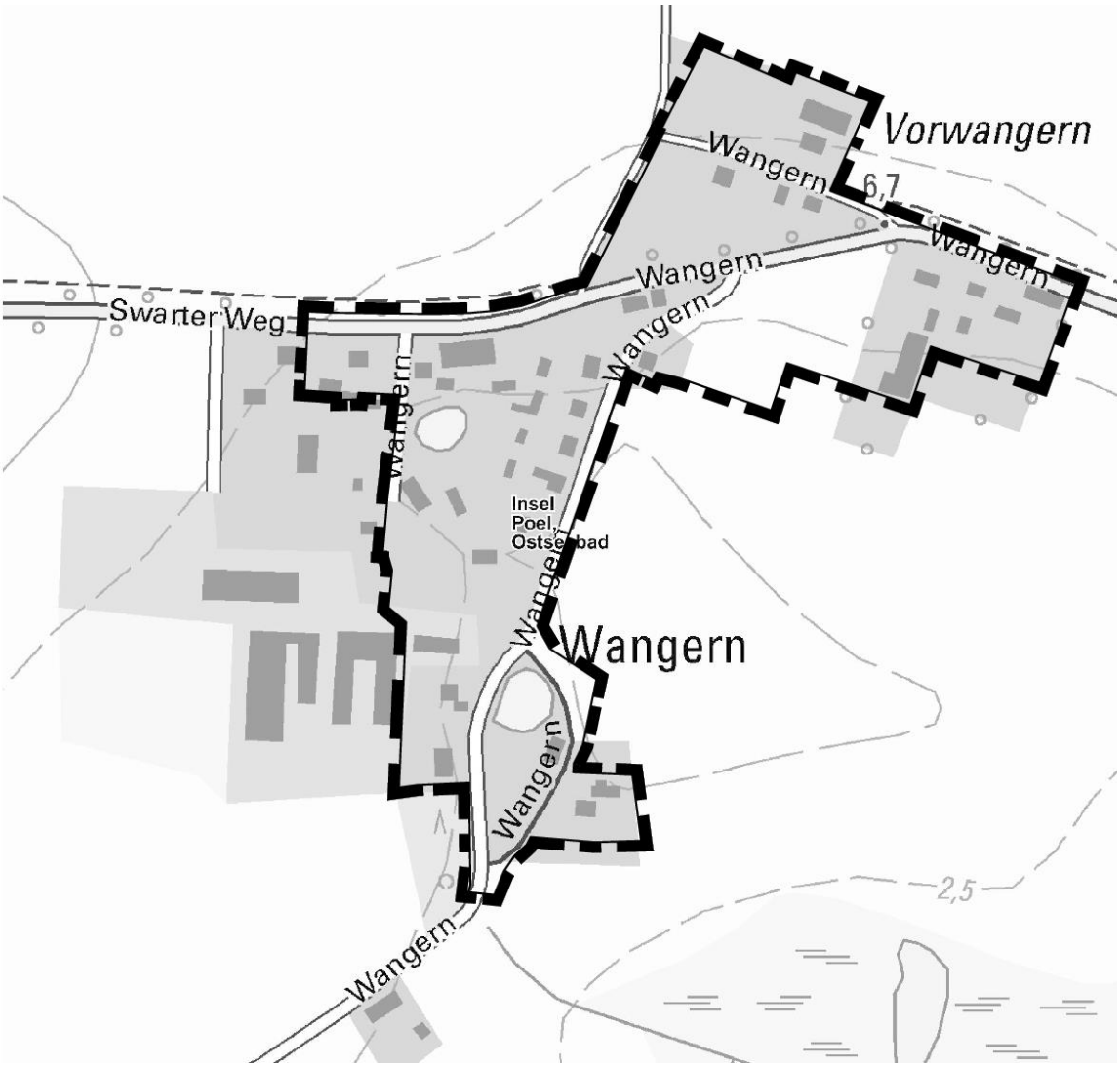
[redacted]

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Verfahren nach § 13b BauGB, in dem der Ursprungsplan aufgestellt wurde, ist unionsrechtswidrig und § 13b BauGB daher unanwendbar. Die Gemeinde entschied sich daher, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 auf das Regelverfahren umzustellen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Kostenübernahme in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Es wird daher von einer Anpassung der Begründung abgesehen.

Die Gemeinde möchte zudem darauf hinweisen, dass allen drei Baufelder im Bereich des WA 1, welche eine Erhöhung der GRZ erfahren, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Neben dem Grundstückseigentümer, für welchen Baurecht geschaffen wird, werden auch den weiteren Grundstückseigentümern Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen geboten.



Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern

Begründung

Erneuter Entwurf

Bearbeitungsstand 22.01.2024

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
„Ortslage Wangern“

Begründung

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 4

1. Einleitung 4

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren 4
1.2 Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Planverfahren 5
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung 6

2. Inhalt der Planänderung 8

2.1 Bestandserhebung und Bestandsschutz 9
2.2 Festsetzungen 10
2.3 Örtliche Bauvorschriften 12
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze 13

3. Ver- und Entsorgung 13

4. Immissionsschutz 14

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 14

6. Durchführungsrelevante Hinweise 14

Teil 2 - Umweltbericht 16

1. Einleitung 16

1.1 Allgemeines 16
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes 17
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes 17
1.4 Verfahrensablauf der Planung 17

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen 18

2.1 Fachgesetze 18
2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung 18
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 19
2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) 20
2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) 21
2.2 Fachplanungen 21
2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011) 21
2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) 21
2.2.3 Fachgutachten 22
2.2.4 Flächennutzungsplan 22

2.2.5 Landschaftsplan 23
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 23
2.3.1 Schutzgebiete 23
2.3.2 Schutzobjekte 23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung 24
3.2 Schutzgut Mensch 25
3.2.1 Bewertungskriterien 25
3.2.2 Basisszenario 25
3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 25
3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 26
3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch 26
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt 27
3.3.1 Bewertungskriterien 27
3.3.2 Bewertung Schutzgut Tiere 34
3.4 Schutzgut Boden 34
3.4.1 Bewertungskriterien 34
3.4.2 Basisszenario 34
3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 34
3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 35
3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden 35
3.5 Schutzgut Wasser 35
3.5.1 Bewertungskriterien 35
3.5.2 Basisszenario 35
3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 36
3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung... 36
3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser 36
3.6 Schutzgut Fläche 36
3.6.1 Bewertungskriterien 36
3.6.2 Basisszenario 37
3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 37
3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 37
3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche 37
3.7 Schutzgut Luft und Klima 37
3.7.1 Bewertungskriterien 37
3.7.2 Basisszenario 38
3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 38
3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 38
3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft 38
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 38
3.8.1 Bewertungskriterien 38
3.8.2 Basisszenario 38
3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 39
3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 39
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild 39
3.9.1 Bewertungskriterien 39
3.9.2 Basisszenario 39

3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 39
3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. 40
3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild 40
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter..... 40
3.11 Störfälle 40
3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen..... 40
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....41
4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung 41
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung 42
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... 42
5. Eingriffsregelung.....42
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung 43
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung 43
5.3 Eingriffsbilanzierung 47
5.4 Kompensationsmaßnahmen 51
5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise..... 52
6. Zusätzliche Angaben.....54
6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten..... 54
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung..... 55
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....55
8. Referenzliste der verwendeten Quellen.....57

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 05.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ beschlossen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen für unzulässig erklärt.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll eine städtebauliche Arrondierung erfahren. Ziel ist es, durch die Umwidmung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in ein Allgemeines Wohngebiet ein weiteres Baugrundstück in der Ortslage Wangern zu erschließen. Aufgrund der baulichen Prägung der nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke und der bereits vorhandenen Erschließung eignet sich das Grundstück für eine bauliche Entwicklung.

Neben der Interessensbekundung der südlichen Arrondierungsfläche beabsichtigt ein privater Investor, das nordwestliche Baugrundstück zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von mehrgeschossigem, dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Mietwohnraum. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel begrüßt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in der Ortslage Wangern. Zudem möchte die Gemeinde mit differenzierten Wohnraumangeboten unterschiedlichen Interessengruppen Wohnraum zur Verfügung stellen. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes für das geplante Vorhaben ist eine Anpassung der zulässigen Art sowie Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan mit der 6. Änderung angepasst. Zukünftig wird die südliche Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Die Gemeinde wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Die Insel verfügt somit über eine gute Verkehrsanbindung an das Mittelzentrum Wismar.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ befindet sich in der Ortslage Wangern. Die Ortslage Wangern befindet sich rund 1,5 km südwestlich des Hauptortes Kirchdorf. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet über Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Bebauungsstrukturen begrenzt.

Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V, 2022

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 05.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Am 12.12.2022 wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für die öffentliche Auslegung bestimmt. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 10.01.2023 bis zum 14.02.2023 statt. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich Neuerungen in der Rechtsprechung, die eine erneute Auslegung erfordern.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 18.07.2023 (4 CN 3.22), dass § 13b BauGB insgesamt unanwendbar ist. Eine unionsrechtskonforme Auslegung des § 13b BauGB sei nicht möglich.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 wurde nach den Maßgaben des § 13b BauGB aufgestellt und erhielt 2017 Rechtskraft.

Die Gemeinde entschied sich dazu, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umzustellen und einen erneuten Entwurf zu erarbeiten.

Die Umstellung auf das Regelverfahren nach § 2 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 06.11.2023 beschlossen.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes beinhalten und im Regelverfahren fortgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden und lediglich für den Außenbereich eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf vom 21.11.2022 und aufgrund der aktuellen Rechtsprechung kam es zu Änderungen, die eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfordern.

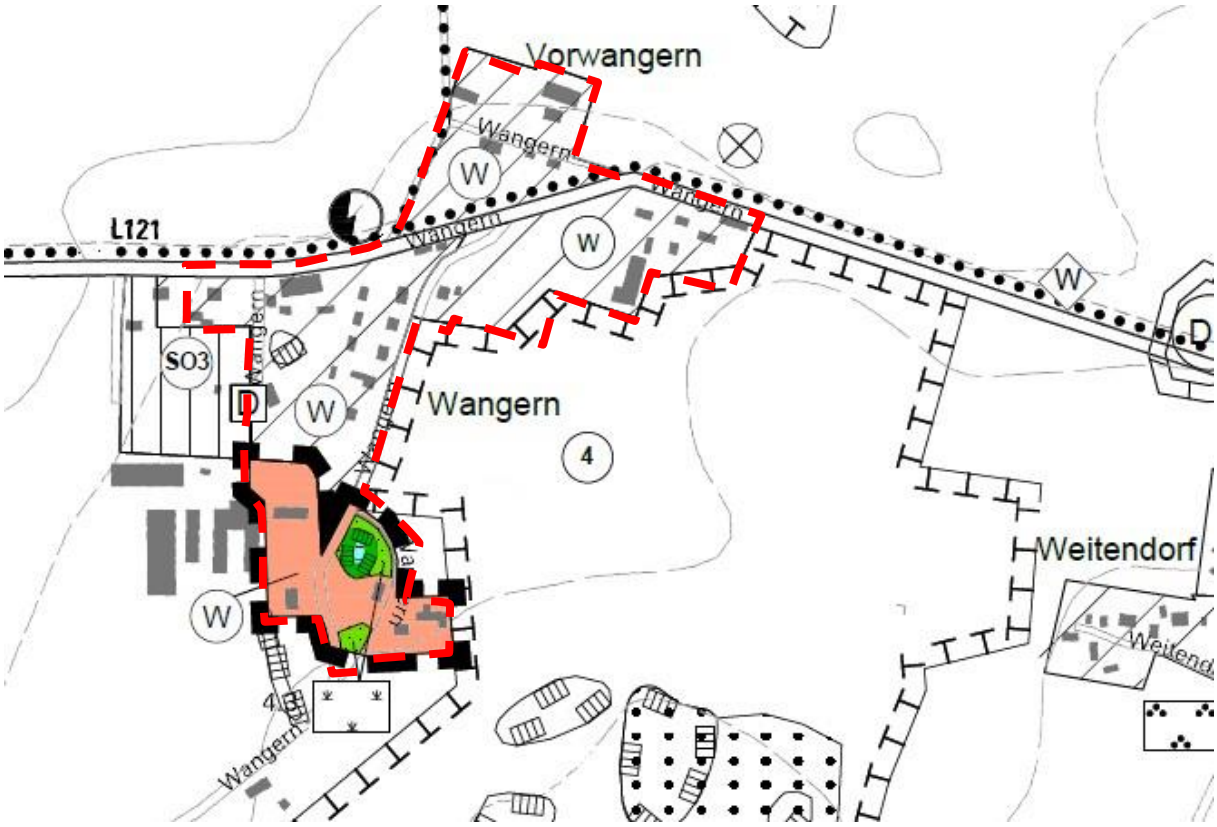
- Umstellung auf das Regelverfahren,
- Ergänzung des Umweltberichtes sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung,
- Konkretisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Ergänzung einer Bestandserhebung zu den bestehenden Nutzungen
- Ergänzung der Begründung zum Bestandsschutz und zur Bestandserhebung
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Ermittlung der Geschossfläche
- Anpassung des unteren Bezugspunktes für die Firsthöhe

Für den so geänderten erneuten Entwurf wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlichste Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die Änderung erfolgt mit der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Künftig wird für die ausgewiesene

Grünfläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBI. I Nr. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Die Gemeinde Inselbad Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß dem Regionalen Raumentwicklungs-

programm Westmecklenburg (RREP WM 2011) in einem ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Im Wesentlichen wird die Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar.

Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg ist es ländliche Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort zu stärken und weiterzuentwickeln, dass die ländlichen Räume einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten und als Impulsgeber für die Entwicklung der strukturschwachen ländlichen Räume fungieren können.

Die Siedlungsschwerpunkte sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen.

2. Inhalt der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und weiter zu stärken. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend konkretisiert und die vorhandenen Nutzungen werden über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Die Gemeinde hat sich mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auseinandergesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Tourismus auf bestimmte Orte des Gemeindegebietes zu konzentrieren und derzeit überwiegend vom Tourismus geprägte Ortslagen zu stärken und zu fördern. Ortslagen die aktuell nicht so intensiv durch touristische Angebote wie u.a. Übernachtungsmöglichkeiten geprägt sind, möchte die Gemeinde als Standorte für das Dauerwohnen sichern, so auch die Ortslage Wangern.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Wangern befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden. Jedoch sollen nicht störende Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen auch neue Betriebe dieser Art in Wangern, wie es der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes regelt, allgemein zulässig sein. Zudem ist die Gemeinde bestrebt, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zuzulassen. Dies ist eine wichtige Intention des Bebauungsplanes.

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde den südlichen Siedlungsrand städtebaulich zu arrondieren. Die Grundstückseigentümer äußerten Interessensbekundungen einer baulichen Entwicklung. Die Interessensbekundung der privaten

Grundstückseigentümer, Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss für eine wohnbauliche Nachverdichtung zu entwickeln, wird von der Gemeinde begrüßt. Des Weiteren beabsichtigt ein Investor die Überbauung des nordwestlichsten Baugrundstückes. Vorgesehen ist die Schaffung von mehrgeschossigem, dem Ortsbild entsprechendem Mietwohnraum. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes bedarf es einer Anpassung der Baufelder sowie der verkehrlichen Erschließung.

2.1 Bestandserhebung und Bestandsschutz

Eine Bestandsüberplanung erfordert eine sorgfältige Bestandserhebung, damit die öffentlichen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden können. Die Gemeinde hat sich daher mit den Planfolgen für jedes einzelne überplante Grundstück auseinandergesetzt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich im Zuge des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit den vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auseinandergesetzt. Für den Geltungsbereich wurde eine Bestandserhebung durchgeführt, um die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zu identifizieren.

In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen für die Grundstücke im Plangebiet aufgeführt.

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 02/2023)	
Flurstück (alle Flur 3, Gem. Weitendorf)	**Ausgeübte Nutzung** (teilw. In Verbindung mit Dauerwohnen)
2	Beherbergungseinrichtung
3	Art, Lifestyle, Design, Wohnaccessoires
5	Waschsalon
6	Schank- und Speisewirtschaft, Pension
8	Beherbergungseinrichtung
18	Beherbergungseinrichtung und Trockenbau- und Bodenbelagsarbeiten
20	Beherbergungseinrichtung
27/1	Hausmeisterservice
28/1	Beherbergungseinrichtung
28/2	Lagerhalle zu gewerblichen Zwecken
29/3	Hausmeisterservice
33/2	Beherbergungseinrichtung
35/2	Beherbergungseinrichtung und Trockenbau- und Bodenbelagsarbeiten
36/4	Verkaufsgeschäft von Fisch- und Fleischwaren

Die vorhandenen Nutzungen gemäß der Bestandserhebung genießen materiellen Bestandsschutz. Materieller Bestandsschutz besteht, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerkes gab. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelte, in dem ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetreibe zulässig sind.

Nach § 42 BauGB steht einem Grundstückseigentümer bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung eine Entschädigung zu. Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB

steht eine Entschädigung jedoch nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit nur noch auf die ausgeübte Nutzung zu. Da Wangern auch vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29 im Jahr 2017 ein faktisches Allgemeines Wohngebiet war, besteht seit über 7 Jahren die Möglichkeit, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Mit dem vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden somit keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB hervorgerufen. Um auch keine Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB auszulösen, erhalten die bestehenden Nutzungen über entsprechende Festsetzungen erweiterten Bestandsschutz.
Die Unterscheidung zwischen bestehenden bestandsgeschützten Nutzungen und der bloßen Nutzungsmöglichkeit erscheint, wegen der verfassungsrechtlich zugesicherten höheren Schutzwürdigkeit der ersten Gruppe (bestandsgeschützte Nutzungen) sachgerecht.

2.2 Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 getroffen:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdenzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung der WA 1 und WA 2 soll die Wohnfunktion innerhalb der Ortslage Wangern gesichert werden. Die unzulässigen Ausnahmen würden die Wohnruhe beeinträchtigen und besonders Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gehen mit einem erhöhten Flächenverbrauch sowie Verkehrsaufkommen einher. Darüber hinaus möchte die Gemeinde mit der Festsetzung den Anwohnern ausnahmsweise die touristische Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Fremdenzimmern ermöglichen. Die Entwicklung des Tourismus soll jedoch planungsrechtlich reguliert werden. Die touristische Vermietung hat in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen zu stehen. Dazu sind die Nutzungsarten in einem Gebäude zu kombinieren.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 3) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

Wie bereits erläutert, beabsichtigt die Gemeinde die Ortslage Wangern als Dauerwohnort zu sichern. Für das festgesetzte WA 3 liegt ein aktuelles Nutzungskonzept vor. Die Schaffung von mehrgeschossigem Wohnraum ist beabsichtigt. Die Gemeinde

möchte mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauGB sowie der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen, das Entstehen unerwünschter Nutzungen ausschließen. Aufgrund der geplanten Vielzahl an Wohneinheiten (max. 5 je Wohngebäude) könnte ein Feriendomizil entstehen, welches den Planungsabsichten der Gemeinde widerspricht. Diesem möchte die Gemeinde mit der Festsetzung entsprechend entgegenwirken.

Die zulässigerweise betriebenen Ferienwohnungen genießen in dem zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 vorhandenen Umfang Bestandsschutz. Damit sind in Zukunft z.B. Renovierungen der vorhandenen Wohnungen zulässig.

Die Gemeinde hat sich mit der Möglichkeit, Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zu treffen, auseinandergesetzt. Wie in der Bestandserhebung aufgeführt, befinden sich im Plangebiet 9 Gewerbebetriebe sowie 8 Ferienwohnungen bzw. Beherbergungseinrichtungen. Diese Betriebe besitzen, auch bei Rechtskraft der 2. Änderung, materiellen sowie bei Vorliegen einer Baugenehmigung formellen Bestandsschutz, könnten jedoch keine Erweiterungen oder Änderungen an ihren Betrieben vornehmen.
Um diesen Betrieben auch weiterhin die Möglichkeit zu geben, bspw. notwendige Modernisierungen durchzuführen, macht die Gemeinde vom erweiterten Bestandsschutz Gebrauch und trifft die folgende Festsetzung:

> Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2, 6, 8, 18, 20, 28/1, 33/2 und 35/2 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 5, 6, 18, 27/1, 28/2, 29/3, 35/2 und 36/4 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nachstehend werden zur Eindeutigkeit die in der Festsetzung genannten „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen“ erläutert.
Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung bezieht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage), die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch ohne Änderung der Bausubstanz, wobei die planungsrechtliche Relevanz dieses Vorgangs vorausgesetzt wird. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erneuerungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Neuerrichtung des Betriebes einzelfallbezogen zu entscheiden. Ist eine Neuerrichtung bspw. Folge eines Brandes, ist es naheliegend, dass die Gemeinde dieser zustimmen würde. Führt die Neuerrichtung hingegen zur Verfestigung unerwünschter Nutzungen, ist eine Versagung angebracht.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird die zulässige Firsthöhe auf 10 m festgesetzt. Die Fristhöhe des WA 3 begründet sich in der östlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung. Das angrenzende Wohngebäude weist eine Firsthöhe von rund 12 m auf. Die Gemeinde ist bestrebt dem WA 3 ebenfalls eine dem Umfeld angepasste Höhenentwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus liegt für das WA 3 ein konkretes Nutzungskonzept vor, welches die Bereitstellung von Mietwohnraum

berücksichtigt. Aufgrund der angestrebten Bauweise innerhalb des WA 3 erachtet die Gemeinde es als vertretbar hier eine Firsthöhe von 10 m zuzulassen.

Neben der geplanten, städtebaulichen Arrondierung des südlichen Ortsrandes und der Ausweitung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt eine geringfügige Erhöhung der innerhalb der WA 1 festgesetzten Grundflächenzahl. Zukünftig wird für die drei Baufelder eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Grundstücksgrößen des WA 1 weisen im Verhältnis zu den übrigen Grundstücken des Bebauungsplanes eine geringere Größe auf. Um den Grundstückseigentümern eine verhältnismäßig gleichbleibende bauliche Entwicklung zu ermöglichen und dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl erhöht. Derzeit ist lediglich ein Baufeld überbaut. Da den Hauptanlagen Terrassenflächen, Wintergärten und Loggien zugeordnet sind und diese bei der zulässigen GRZ I mitzurechnen sind, lässt die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25 einen höheren Spielraum des Versiegelungsgrades zu.

Die Grundflächenzahl des WA 3 wird ebenfalls angepasst. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sieht die Gemeinde die Schaffung von, dem baulichen Umfeld entsprechenden, mehrgeschossigem Mietwohnraum vor. Es wird beabsichtigt, das Wohnraumangebot des östlich angrenzenden Grundstückes zu erweitern. Innerhalb des östlichen Baugrundstückes ist ebenfalls mehrgeschossiger Wohnraum vorhanden. Mit der Errichtung von mehrgeschossigem Wohnraum geht ein höherer Bedarf an ruhendem Verkehr einher. Zudem ist die Größe des Baugrundstückes begrenzt. Die Gemeinde ist nicht gewillt, angrenzende Flächen des Außenbereiches für eine bauliche Entwicklung zu beanspruchen. Aufgrund dessen erachtet die Gemeinde die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,45 als vertretbar.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Mit der Festsetzung stellt die Gemeinde sicher, dass für das Kriterium des Untergeordneten bei den Ferienwohnungen in dem WA 1 und WA 2 die Geschossfläche des gesamten Gebäudes herangezogen wird und nicht lediglich jene der Vollgeschosse.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind je Einzelhaus maximal 5 Wohnungen zulässig. Die Gemeinde beabsichtigt die Förderung der Bereitstellung von mehrgeschossigem Mietwohnraum innerhalb der Ortslagen. Mit der Festsetzung möchte die Gemeinde ein differenziertes Wohnraumangebot bereitstellen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten weiterhin fort. Die Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, wurden zur Eindeutigkeit und Klarstellung in die 2. Änderung übernommen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 29 gelten unverändert fort. Die Festsetzungen, die den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen wurden zur Eindeutigkeit und Klarstellung in die 2. Änderung übernommen.

Es wird auf § 84 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 Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die verkehrliche Erschließung im Nordwesten des Plangebietes angepasst.

Derzeit werden die Grundstücke im Nordwesten über einen Sandweg erschlossen. Der Erschließungsweg weist im westlichen Bereich lediglich eine Breite von rund 3,90 m auf. Um Begegnungsverkehr sowie die gesicherte Anbindung über Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung künftig mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für das WA 3 ist die Errichtung von drei Wohngebäude mit jeweils maximal 5 Wohneinheiten geplant. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine Stellplatzsatzung. Gemäß der Satzung sind für Mehrfamilienhäuser 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzuhalten. Innerhalb des festgesetzten WA 3 werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzte. Für die festgesetzten drei Baufelder ist jeweils die Errichtung von 8 Stellplätze vorgesehen, welches einem Stellplatzschlüssel von 1,6 entspricht. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen nachzuweisen.

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden an der Ver- und Entsorgung keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Im Folgenden werden die Parameter zur Trinkwasserversorgung sowie zur Schmutzwasserentsorgung erläutert.

<u>Trinkwasserversorgung</u>
Laut Aussagen des Zweckverbandes Wismar besteht grundsätzlich, in Abhängigkeit vom Wasserbedarf, Anschlussmöglichkeit an das bestehende Trinkwassernetz der Ortslage. Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass teilweise Leitungen über Privatgrundstücke verlaufen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden bzw. mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gewächsen überpflanzt werden. Seitliche Mindestabstände von >= 2,50 m sind einzuhalten.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>
Laut Aussagen des Zweckverbandes Wismar besteht in der Ortslage Wangern ein zentrales Schmutzwassernetz. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, folglich eine Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, zu erschließen.

Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung Trinkwasser sowie die des Schmutzwassers mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

4. Immissionsschutz

Mit der 2. Änderung werden keine Planungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Immissionen führen könnten. Immissionen, die unzulässiger Weise auf das Plangebiet einwirken können, werden nicht gesehen.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in gemeindlichem sowie privatem Eigentum. Die Kosten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird auf die durch die Planung begünstigten Vorhabenträger umgelegt. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch,

anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landeskreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der vorliegende erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses erneuten Entwurfes geschehen werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes beinhalten und im Regelverfahren fortgeführt, nachdem diese als Planverfahren gemäß § 13b begonnen wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden und lediglich für den Außenbereich eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt, gleiches gilt für spezifische Teile der im Umweltbericht getroffenen Aussagen.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderungs des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, die im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegenden Hausgartenflächen sind Blau hervorgehoben, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ befindet sich in der Ortslage Wangern auf der Insel Poel. Die Ortslage Wangern befindet sich rund 1,5 km südwestlich des Hauptortes Kirchdorf. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet über Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Bebauungsstrukturen begrenzt.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde den südlichen Siedlungsrand städtebaulich zu arrondieren. Zusätzlich beabsichtigt ein Investor die Überbauung des nordwestlichsten Baugrundstückes. Vorgesehen ist die Schaffung von mehrgeschossigem, dem Ortsbild entsprechendem Mietwohnraum. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes bedarf es einer Anpassung der Baufelder sowie der verkehrlichen Erschließung.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestrebt, die gewerbliche Entwicklung in Wangern planungsrechtlich zu regeln. Das Ansiedeln von Gewerbenutzungen soll möglichst in zentraleren Ortslagen der Gemeinde gefördert werden. In der Ortslage Wangern liegt der Fokus bereits jetzt auf dem Wohnen. Die Wohnfunktion in Wangern soll gesichert werden, indem die Schaffung weiterer reiner Ferienwohnungen unterbunden wird. Jedoch sollen nicht störende Handwerksbetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen auch neue Betriebe dieser Art in Wangern allgemein zulässig sein. Dies ist eine wichtige Intention des Bebauungsplanes.

Daher soll die zulässige Art der baulichen Nutzung dementsprechend konkretisiert und die vorhandenen Nutzungen über entsprechende Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz planungsrechtlich gesichert werden.

1.4 Verfahrensablauf der Planung

Stellungnahme untere Naturschutzbehörde (uNB) vom 14.02.2023

Nachfolgend werden die Aussagen der unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf (Nach § 13 b BauGB) der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wiedergegeben.

- Die untere Naturschutzbehörde fordert, dass „der aus dem Umweltbericht stammende Passus ‚Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und

Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.‘ ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Verwirklichung von naturschutzrechtlichen Anforderungen in den Festsetzungen aufzunehmen.

- Es wird der rechtliche Hinweis gegeben, dass Bebauungspläne nur beschlossen werden dürfen, sofern keine naturschutzrechtlichen Verbotsbestände entgegenstehen. Ausnahme/Befreiungen müssen vor Beschluss eines B-Plans vorliegen.
- Die untere Naturschutzbehörde gibt an, dass kein NSG oder LSG betroffen ist.
- Es wird Argumentiert, dass sich die Planänderung auf eine Fläche außerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) bezieht und daher sein die Habitate der Zielarten des Natura 2000-Gebietes nicht betroffen. Von der Planänderung gehen keine Veränderungen oder Störungen aus, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.
- Die untere Naturschutzbehörde geht ebenfalls davon aus, dass die Planänderung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind führt.
- Es wird davon ausgegangen, dass Artenschutzrechtliche Belange nicht durch die Planung berührt werden.
- Es wird angegeben, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) ist durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Fachgesetzte in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V

Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Eingriffsregelung
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatschG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverboten eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel)

sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Baumschutz
Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

Biotopschutz
Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.
Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund §107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehören die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstige Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendige fachliche Vorrausetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheitlichen beteiligten Ländern ab.

2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zusammenfassend dargestellt.

2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)

2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- Im Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel Poel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 - hoch bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Im Südwesten der Insel ist ein Naturschutzgebiet (N126) verzeichnet.
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Gleichzeitig wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen. Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA ausgenommen. Zum Thema der Erheblichkeit der Planung im Hinblick auf unmittelbar und mittelbar betroffene Natura 2000-Gebiete erfolgen gesonderte Untersuchungen.

2.2.3 Fachgutachten

Fachgutachten liegen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht vor.

2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 2020. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der südlichste Geltungsbereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan angepasst. Die Änderung erfolgt mit der in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes. Künftig wird für die ausgewiesene Grünfläche eine Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird nicht beeinträchtigt.

2.2.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das hier betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.3.1 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:
- GGB DE1934-302 „Wismarbucht“, östlich des Plangebietes in ca. 680 m Entfernung
- SPA DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, umgibt das Plangebiet fast vollständig

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes wird im Vorfeld ausgeschlossen, da bereits eine anthropogene Beeinträchtigung durch die bestehende Bebauung vorhanden ist und durch die Planung eine Arrondierung der Ortslage erfolgt. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

2.3.2 Schutzobjekte

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangebietes sind zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden:
- NWM09847 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996)
- NWM09855 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996)

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:
- NWM09870 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), nördlich des Plangebietes in ca. 190 m Entfernung
- NWM09848 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- NWM09845 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 95 m Entfernung
- NWM09836 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südöstlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung

- NWM09834 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung
- NWM09839 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996), südwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend

Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets, den Gesetzlich geschützten Biotopen und den umgebenden Flächen des SPA-Gebiets © GeoBasis DE/MV 2023

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel findet eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbebauung statt. Durch diese erfolgt kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Aufgrund der Vorbelastung durch die Lage der geschützten Biotope innerhalb und im Umfeld der Ortslage sowie der geringfügigen Änderung der bestehenden Ortslage, durch die Ergänzung zweier Wohnbaugrundstücke wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung dieser, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ausgegangen. Mit der 2. Änderung werden die Flurstücke 24 und 1/2 der Flur 3 in der Gemarkung Weitendorf überplant. In der Ursprungsplanung sind auf den Flurstücken Hausgärten festgesetzt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Umwidmung der Flurstücke in Allgemeines Wohngebiet.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

3.2.1 Bewertungskriterien

- Lärmimmission
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktion des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und weiter zu stärken. Dafür soll der Südliche Siedlungsrand arrondiert und ein brach liegendes Baugrundstück im Nordwesten überbaut werden, welches sich im Außenbereich befindet.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfass im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern.

3.2.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

<u>Erholungs- und Freizeitnutzung</u>
Die Planung sieht die Schaffung von Wohnbauflächen vor. Es werden weder Parkflächen, noch ähnliche Einrichtungen zur Erholung geschaffen, welche die Erholungsfunktion steigern können. Daher ist davon Auszugehen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung nicht zunehmen wird.
Allerdings beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 29 eine Stärkung der Wohnfunktion, anhand verschiedener städtebaulicher

Festsetzungen (siehe Teil 1, Kapitel 2.2) (Unter anderem Nicht Zulassung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im WA, sowie dem Verbot von reinen Ferien Unterkünften, Vermietung einzelner Zimmer oder einer Wohnung innerhalb eines dauerbewohnten Hauses sind weiterhin Zulässig). Mit dieser Stärkung soll der befürchteten Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft, als Folge des zunehmenden ferienmäßigen Wohnens, entgegengewirkt und bezahlbarer Dauerwohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Damit soll die Gemeinschaft innerhalb der Ortslage gefördert und gesichert werden, womit eine positive Wirkung eine auf das Schutzgut Mensch einhergeht.

Lärmschutz
Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen, daher stellt er keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Darüber hinaus kann die Begrenzung der Ferienunterkünfte in der Ortslage Wangern zu einer langfristigen Entspannung der Verkehrssituation beitragen, indem einem steigenden Besucherverkehr entgegengewirkt wird.

Sonstige Immissionen
Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub- oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die nicht-Zulässigkeit von immissionsintensiven Betrieben wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben wirkt sich zusätzlich positiv auf die Wohnfunktion und das Schutzgut Mensch aus.

3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits als Wohnbaufläche genutzt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebiets unverändert.

3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Wangern kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

3.3.1 Bewertungskriterien

Tiere
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen
- Baumbestand/Biotope mit gesetzlichen Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt
- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Erfassung des Baumbestandes
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst

nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. *von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
3. *Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

<u>Potentialabschätzung</u>

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beabsichtigt die Überplanung einer Grünfläche mit Gebüschen, die im Ursprungsplan als Hausgarten festgesetzt wurde. Diese Fläche (Flurstück 24) wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Umgeben wird das Plangebiet von Ackerflächen und weiteren Teilen der Ortslage Wangern.

<u>Brutvögel</u>

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden Gebüschstrukturen im Süden des Plangebietes beseitigt. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächengröße sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch

Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung einer bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt die Entfernung von Gebüschstrukturen und damit wird eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gehölzbrütern entfernt. In den benannten Gebüschstrukturen sind nur Brutvögel zu erwarten, die jährlich ihre Nester neu bilden.

Direkt angrenzend an die umzuwidmende Fläche befinden sich ähnliche Strukturen mit Gebüschen und Gehölzen. Außerdem wird aus dem überplanten Bereich ein Grundstück für ein Wohnhaus, es entsteht dementsprechend auch ein Hausgarten. Hausgärten bieten den derzeitig vorkommenden Arten ebenfalls einen Lebensraum. Aus den genannten Gründen wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet grenzt an das Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) DE1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Der Geltungsbereich verändert sich mit der 2. Änderung nur unwesentlich. Es erfolgt die Überplanung zweier Hausgärten in Wohngrundstücke, innerhalb der bestehenden Ortslage Wangern. Aus dem genannten Grund ergeben sich mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des SPA.

Aufgrund der Habitatausstattung des Änderungsbereiches ist hier keine Rastfunktion gegeben. Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine Grünfläche mit Gebüschen dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.
Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Es handelt sich um eine anthropogen genutzte Fläche mit Gebüschstrukturen. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freiflächen weisen eine zu hohe Störungsintensität und Verdichtung auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine anthropogen genutzte Fläche mit Gebüschstrukturen. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (Cerambyx cerdo) und Eremit

(Osmoderma eremita) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (Graphoderus bilineatus) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (Dytiscus latissimus) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sollen alle Gebäude erhalten werden.

- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Die vorhandene Gehölzstrukturen und die sich im Planungsgebiet befindlichen Bäume werden durch die Planung nicht verändert.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstiger Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01.Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Das vorhandene Gewässer (Gartenteich) wird durch die Planung nicht verändert.

- Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Es erfolgt eine Arrondierung der Ortslage im südlichen und westlichen Bereich der Ortslage Wangern. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen. Im Rahmen der Potentialabschätzung ist nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten im Plangebiet auszugehen.

- Lärm

Durch die Erweiterung und Arrondierung der Ortslage kommt es nur zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen. Da aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastung nur mit unempfindlichen Arten des Siedlungsraumes zu rechnen ist, wird die zusätzliche Lärmbelästigung als zu vernachlässigen eingeschätzt.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung der Gefahr des Tötungsrisikos/Kollision im Straßenverkehr.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis der Potentialabschätzung werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG).

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biologische Vielfalt

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in Mecklenburg-Vorpommern“ erfasst. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung (Kap. 5.3) erfolgt eine genauere Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotoptypen.

3.3.2 Bewertung Schutzgut Tiere

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbauflächen mit Hausgärten mit einem dörflichen Charakter. Diese Flächen besitzen in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringe biologische Vielfalt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

3.4.1 Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Wangern folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm – Tschernosen (Schwarzerde) – Parabraunerde/Pseudogley – Tschernosem, Pseudogley – Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss, eben bis wellig. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) werden für die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf übernimmt das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.
Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

3.4.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist auf der Hausgartenfläche im Nordwesten durch die bis 2015 bestehende Bebauung bereits anthropogen vorbelastet. Auch die Hausgartenfläche im Süden, die ebenfalls in ein Allgemeines Wohngebiet überplant werden soll ist als solche bereits Anthropogen überformt.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die dauerhafte Versieglung des Bodens.
Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versieglung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen durch Versiegelung/Überbauung werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Probleme durch Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würden die aktuellen Nutzungen im Plangebiet weiter erhalten bleiben, es käme zu keiner Veränderung.

3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Überplanung zweier Hausgartenflächen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll zusätzlich zu den Festsetzungen zu Stärkung des Dauerwohnens in der Ortslage neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen wird den Zielen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel entsprochen die Wohnfunktion für die dauerhaft in der Gemeinde Wohnenden Bevölkerung zu stärken.
Durch die entstehende Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Der Eingriff in die Bodenfunktion und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für die Versiegelung berücksichtigt.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Bewertungskriterien

Grundwasser
- Verschmutzungsgefahr
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer
- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigung durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone
- Schutzstatus

3.5.2 Basisszenario

Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit <10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Oberflächengewässer
Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Stehende Kleingewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 2 km entfernt.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone

3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar gegeben. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, folglich eine Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, zu erschließen.

Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung Trinkwasser sowie die des Schmutzwassers mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

Die beiden vorhandenen stehenden Kleingewässer bleiben mit ihrer Ufervegetation in der Planung festgeschrieben und werden nicht verändert.

3.5.4 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Nutzung erhalten und es ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser.

3.5.5 Bewertung – Schutzgut Wasser

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut Fläche

3.6.1 Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

3.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen in der Ortslage Wangern planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 4 Wohngebäude, dafür sollen zwei als Hausgärten festgeschriebene private Grünflächen im planungsrechtlichen Außenbereich mit 935 m² (WA 1) und 3 562 m² (WA 3) überplant werden.

3.6.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einen Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 2 049 m² auf den Flächen im Außenbereich, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 im WA 1 und 0,45 im WA 3, sowie den zulässigen Überschreitungen. Ein Gebäude ist im Süden des Geltungsbereiches (WA1) auf einer privaten Grünfläche mit 935 m² und der Nutzung als Hausgarten geplant. Die anderen Gebäude sollen im Norden des Plangebietes ebenfalls auf einer als Hausgarten festgeschriebenen privaten Grünfläche mit einer Größe von 3 562 m² entstehen. Dieser Flächenverbrauch wir als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet. Für die Erschließung der Grundstücke wird die bereits vorhandene Erschließung genutzt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird gefolgt.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Flächen als Hausgärten bestehen bleiben.

3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten, da es sich um sich um Flächen im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen handelt.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

3.7.2 Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig-Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C, bei deutlich weniger Frosttagen (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung.

3.7.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn die Hausgartenflächen 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. Eher wirken sich der Erhalt und die geplanten Neupflanzungen mehrerer Bäume positiv auf das Kleinklima aus.

3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.

3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

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.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bewertungskriterien

- Kein Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

3.8.2 Basisszenario

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

3.8.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld sind Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Daher ergibt sich eine vorhabenspezifische Betroffenheit des Schutzgutes.

3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.

3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals innerhalb des Plangebietes kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

3.9.1 Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

3.9.2 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das gesamte Gebiet der Ortslage Wangern, die im Außenbereich um 2 Hausgartenflächen erweitert werden soll. Bei der größeren Hausgartenfläche (WA3) in Norden handelt es sich um den Standort der ehemaligen Dorfschule, die im Jahr 2015 abgerissen wurde.

3.9.3 Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage Wangern, die im Norden und Süden kleinflächig erweitert wird. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch im Norden und Süden geschlossen.

3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am Orts- und Landschaftsbild nichts verändern.

3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht die Schaffung von Wohnraum in der Ortslage Wangern. Zur Eingliederung der Wohnbebauung in den Dörflichen Charakter der vorhandenen Wohnstrukturen werden städtebauliche Festsetzungen zu Gebäuden und zur Schaffung von Grünstrukturen getroffen.
Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungspotentiale und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum zu bewerten. Diese wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der Lage am Ortsrand sind diese dort auch nicht zu erwarten.

3.12 Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Folgende Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der Planungsziele verbunden:

- Flächeninanspruchnahme: Es werden Hausgartenflächen im Süden sowie im Nordwesten überplant und darüber hinaus die Grundflächenzahlen in den südlichen und nordwestlichsten Allgemeinen Wohngebiet erhöht.
- Versiegelung: Es kommt durch die Gebäudeneubauten zu zusätzlichen Versiegelungen. Die Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Bodenfunktion und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird als gering eingeschätzt.

- Verlust von Teillebensräumen: Durch die Gebäudeneubauten kommt es hauptsächlich zu Verlusten von anthropogen überformten Lebensräumen mit einer geringen Bedeutung in Bezug auf den Artenschutz.

Um weitergehende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausschließen zu können, sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dabei ist anzumerken, dass sich der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt im direkten Anschluss des besiedelten Raumes befindet.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 ist eine kleinflächige Erweiterung und Arrondierung der Ortslage Wangern sowie eine Anpassung von Verkehrsflächen geplant.

Nutzung von natürlichen Ressourcen
In dem hier betrachteten Bebauungsplan werden zwei Hausgartenflächen, die im planerischen Außenbereich (§35 BauGB) liegen, überplant. Es erfolgt eine Arrondierung der Siedlungslage mit Allgemeinen Wohngebieten, entlang bereits bestehender Erschließungen, die im Nordwesten noch angepasst werden müssen. Das derzeitige städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung über die vorhandene Erschließungsstraße vor. Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Art und Menge an Emissionen
Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel rufen die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 keine signifikanten Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung hervor.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt
Mit der Erweiterung der bestehenden Wohnhausanlage sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden

Es kann allerdings ein eine Betroffenheit für das kulturelle Erbe bestehen, falls es zu weiteren Eingriffen im Bereich des bekannten Bodendenkmales kommt

Kumulierung mit anderen Projekten
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Planungen bekannt, die sich kumulativ auf das Gesamtgebiet auswirken.

Auswirkungen der Planung auf das Klima
Die Hausgartenflächen haben in ihrer jetzigen Ausprägung keine signifikante Ausprägung für die Kaltluftproduktion. Durch die geringfügige bauliche Erweiterung als Arrondierung der Ortslage sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe
Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bezüglich eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das gesamte Gebiet der Ortslage Wangern, die im Zuge einer Arrondierung kleinflächig erweitert wird. Für die Ergänzung der Wohnbaufunktion stehen auf der Insel Poel nur wenig Flächen zu Verfügung, das liegt an der flächendeckenden Schutzgebietsausweisung als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Ausnahme: Siedlungsbereiche) und im Küstenbereich an der Ausweisung als Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Aus diesem Grund ist die Nachverdichtung in den bestehenden Ortslagen die einzige Möglichkeit neuen Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu schaffen.
Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen weiter bestehen.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte die Wohnfunktion auf der Insel stärken. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsraumes mit ca. 4 Gebäuden. Dadurch soll die Wohnfunktion in Wangern zusätzlich gestärkt werden, neben der Konkretisierung der baulichen Nutzung und der Planungsrechtlichen Regulierung des Tourismus. Der Rahmenplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sieht eine Förderung des Wohnens für Jung und Alt vor. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 erfolgt eine Teilumsetzung dieser Planungsziele. Bei der Erweiterung der Ortslage Wangern geht es um ein Entgegenwirken des Einwohnerverlustes auf der Insel Poel und die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Gemeinde.

5. Eingriffsregelung

Die in diesem Bebauungsplan ausgeführte Eingriffsregelung bezieht sich auf die beiden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 überplanten Hausgartenflächen im baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Planungen in der Ortslage Wangern selbst werden gemäß § 13a BauGB behandelt, da es sich um Flächen im Innenbereich gemäß §34 BauGB handelt die Kleinflächig nachverdichtet werden.

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.
§ 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurde als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotops erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE – 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 29. Lediglich die westlichen bebauten

Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Norden, Osten sowie Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Landesstraße 121 begrenzt. Westlich wird das Plangebiet über Wohnbebauung mit Gartenland sowie nicht störenden, gewerblichen Bebauungsstrukturen begrenzt.
Geprägt wird das Plangebiet vorwiegend durch eine dörfliche Wohnbebauung mit großzügigen Hausgärten.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigung von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wert-stufe	Kompensations-erfordernis
2.2.1	**BFX**	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	2
2.6.2	**BRR**	Baumreihe	*	*
2.7.1	**BBA**	Älterer Einzelbaum	*	*
5.4.3	**SEL**	Wasserlinsen-, Froschbiss-, und Krebsscheren-Schwimmdecke	2	3
6.2.6	**VRT**	Rohrkolbenröhricht	1	1,5
9.3.3	**GIM**	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
10.2.1	**RTT**	Ruderale Trittflur	1	1,5
12.1.1	**ACL**	Lehm- bzw. Tonacker	0	0
12.4.1	**AKK**	Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel	0	0
13.8.2	**PGB**	Hausgarten mit Großbäumen	2	3
13.8.4	**PGZ**	Ziergarten	0	1
13.1.1	**PWX**	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
14.5.1	**ODF**	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0
14.5.4	**ODE**	Einzelgehöft	0	0
14.5.6	**ODS**	Sonstige Landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0
14.7.2	**OVF**	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.5	**OVL**	Straße	0	0
14.7.8	**OVP**	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0

* Die Bewertung von Bäumen erfolgt nach dem Baumschutzkompensationserlass MV
** Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben.

Biotoptypen im Plangebiet

2.5.2 Baumreihe (BRR)
Entlang der L121 erstrecken sich im Westen und Osten des Plangebietes Alleen, sie werden allerdings nicht durch die Planung beeinträchtigt.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)
In der Ortslage Wangern verteilt finden sich mehrere Bäume. Einzelne der älteren gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Geltungsbereich können nicht erhalten bleiben und müssen für den Vollzug der Planung entfernt werden. Die betroffenen Bäume wurden allerdings bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich, nach erfolgter Genehmigung, entfernt und ausgeglichen. Daher sind sie kein Teil der in diesem Bericht durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)
Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Stehende Kleingewässer mit ihrer typischen Ufervegetation. Beide Kleingewässer sind umgeben von Grünfläche und Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Durch die Planung findet kein Heranrücken der Bebauung an die Kleingewässer statt.

6.2.6 Rohrkolbenröhricht (VRT)
Die Uferbereiche der stehenden Kleingewässer in der Ortslage werden von Rohrkolben dominiert, am westlichen Teich fällt dieser Bereich größer aus.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
Im nördlichen Teil des Plangebietes, zu beiden Seiten der L121, befinden sich zwei intensiv genutzte Grünlandflächen. Die östliche von den beiden Grünlandflächen scheint zum Zeitpunkt der Kartierung regelmäßig gemäht. Die westliche Grünlandfläche wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 schon als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist im Norden bereits bebaut.

10.2.1 Ruderale Trittflur (RTT)
Entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen ziehen sich besonders im Süden des Plangebietes widerstandsfähiger Trittrasenflächen. Sie sind durch häufige Nutzung als Park- und Ausweichflächen sowie als Gehweg, stark von Verdichtung geprägt.

12.1.1 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Im Westen des Plangebiets, angrenzend an bestehende Wohnbebauung am Ortseingang entlang der L121, befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Das Plangebiet, welches im Wesentlichen die Ortslage Wangern umfasst, ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen.

12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel (AKK)
Mittig im Pangebiet entlang der Dorfstraße Wangern, wo diese von der L121 abknickt befindet sich zwischen der Wohnbebauung und der Grünlandfläche eine Fläche, die sich einer genauen Zuordnung entzieht.

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)
Im nördlichen Teil des Plangebietes liegen, zwischen der L121 und der nördlichen Wohnbebauung, Hausgärten mit einem prägenden Bestand an Großbäumen, vor allem Kiefern.

13.8.4 Ziergarten (PGZ)
Die beiden Hausgartenflächen, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 überplant werden befinden sich einmal ganz im Nordwesten des Geltungsbereiches auf der Fläche der ca. 2015 Abgerissenen ehemaligen Dorfschule und an der südlichen Spitze des Plangebietes. Sie befinden sich im baurechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB und werden daher in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung betrachtet.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
Die stehenden Kleingewässer, mittig im Plangebiet, werden umgeben von Grünflächen, die einen bestand mit heimischen Baumarten aufweisen und dadurch fast einen Parkartigen Charakter entfalten. Am südlichen Ortsausgang befindet sich ebenfalls eine mit Altbäumen bestockte Fläche.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Wangern zeigt sich als klassisches ländliches Dorfgebiet, mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Betriebsanlagen und Gewerbebetrieben, sowie freistehenden Einzelhäusern mit großen Gartenflächen. Zwischen den Gebäuden/Grundstücken ist eine dorftypische Ruderalvegetation anzutreffen.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)
Im Westen des Plangebietes befinden sich Landwirtschaftlich genutzte Hallen und Lagerflächen.

14.7.5 Straße (OVL)
Das Plangebiet wird durch die Straße „Wangern“ und die L121 erschlossen. Die in der Ortslage Wangern auch als „Wangern“ bezeichnete L121 durchquert die Ortslage und den Geltungsbereich von West nach Ost, sie verzweigt sich innerhalb der Ortslage mehrmals.

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freiflächen (OVP)
Vor Gewerbebetrieben im Geltungsbereich befinden sich dazugehörige Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr.

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
Nordöstlich des Geltungsbereiches, in ca. 170 m Entfernung, befindet sich auf einer Ackerfläche ein Feldgehölz mit heimischen Baumarten. Laut der Kartierung gesetzlich geschützter Biotope (1996) des LUNG befindet sich dort ein gemäß §20 geschütztes stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation.

2.5.2 Baumreihe (BAA)
Westlich und östlich des Plangebietes begleiten Alleen die L121 und den angrenzenden Radweg.

5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke (SEL)
Südöstlich des Plangebietes, in 170 bis 200 m Entfernung befinden sich zwei Solle, die Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt und kartiert sind.

12.1.1 Lehm- bzw. Tonacker (ACL)
Der Geltungsbereich, im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern, ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen.

12.4.1 Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel (AKK)
150 m Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche die sich keiner festen Nutzung zuordnen lässt. Sie wird sowohl landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche als auch für Gartenbauzwecke genutzt.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
Im Süden schließt sich ein Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten direkt an den Geltungsbereich an. Diese mit Bäumen bestockte Fläche ragt in das Plangebiet hinein. Der westliche Bereich des Siedlungsgehölzes ist als gemäß § 20 geschützte Naturnahe Feldhecke kartiert.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Wangern zeigt sich als klassisches ländliches Dorfgebiet, mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Betriebsanlagen und Gewerbebetrieben, sowie freistehenden Einzelhäusern mit großen Gartenflächen. Zwischen den Gebäuden/Grundstücken ist eine dorftypische Ruderalvegetation anzutreffen. Die Bebauung in der Ortslage Wangern außerhalb des Geltungsbereiches ist Geprägt von dem Gutshaus und den es umgebenden Ferien- und Wirtschaftsgebäuden.

14.5.4 Einzelgehöft (ODE)
Südlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Straße Wangern ein einzelnes Gehöft in ca. 100 m Entfernung.

14.5.6 Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)
Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Hallen und Lagerflächen.

14.7.5 Straße (OVL)
Das Plangebiet wird durch die L121 zwischen Kirchdorf und Timmendorf erschlossen

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)
Parallel zur L121 verläuft ein Asphaltierter Radweg

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern. Das Plangebiet grenzt im Westen an weitere Siedlungsflächen der Ortslage Wangern und im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die beiden Hausgartenflächen, im Nordwesten und Süden des Geltungsbereiches, die im Zuge der 2.

Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 im Außenbereich überplant werden in der Folgenden Eingriffsbilanzierung betrachtet.

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 ist die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im Nordwestlichen und Südlichen Bereich der Ortslage Wangern unter Berücksichtigung der Verbesserung und der Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenrationsfähigkeit des vorkommenden Biotops und
- Die regionale Einstufung in die „Rote Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufen angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

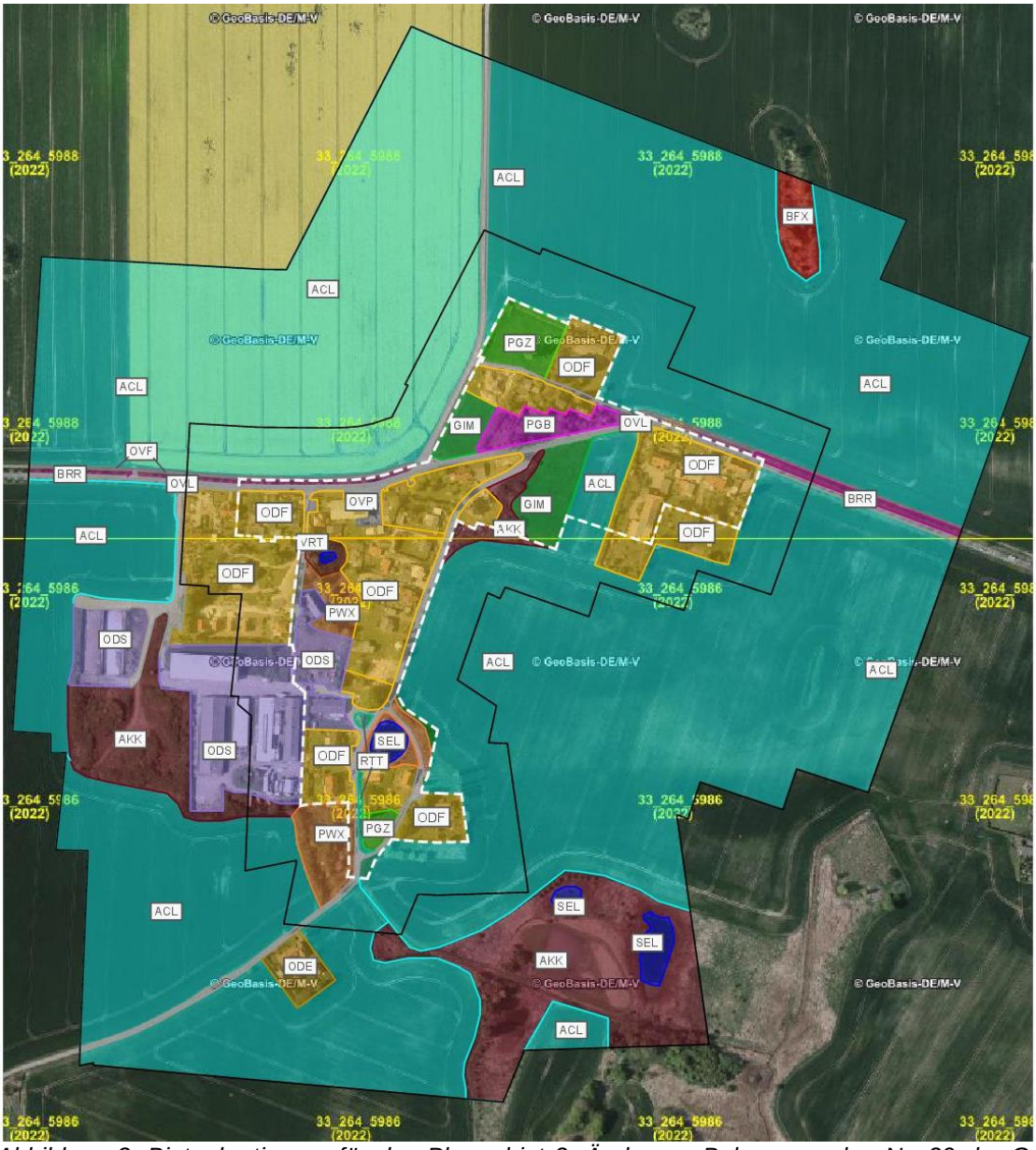


Abbildung 3: Biotopkartierung für das Plangebiet 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2023

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Ortslage Wangern. Die an die Hausgärten angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Die Entwicklungen im baurechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) werden gemäß § 13a behandelt und sind dementsprechend nicht teil der Bilanzierung.

Das Eingriffsäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	**Fläche (m²)**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**m² EFÄ**
WA 1				
PGZ	935	1	0,75	701
WA 3				
PGZ	3.782	1	0,75	2.837
			Summe:	**3.538**

Versiegelung und Überbauung
Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, es sind Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3), im Nordwesten der Fläche, ist eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt, die nur in den dafür vorgesehenen Flächen für Parkplätze überschritten werden darf.

Tabelle 3: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

	Versiegelte Fläche (m²)	**GRZ**	**Zuschlag**	**m² EFÄ**
WA 1	935	0,375	0,5	175
WA 3	3.782	0,675	0,5	1.276
			Summe:	**1.452**

Wirkzonen
In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnungen des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von

Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.
Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde ein geschütztes Biotop welches im Südwesten angrenzt aufgenommen. Außerdem wurde ein Wirkbereich von 200 m um das Plangebiet aufgenommen. Dort befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.
Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst eine Brachfläche und eine junge Ausgleichsfläche. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus der Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.
Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist möglich, diese sind allerdings anthropogen vorbelastet. Die geschützte naturnahe Feldhecke im Südwesten grenzt bereits an den Siedlungsbereich der Ortslage Wangern. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Wangern sind bereits stark anthropogen vorbelastet. Die stehenden Kleingewässer mit ihrer charakteristischen Rohrkolben Ufervegetation sind durch die Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe stark anthropogen beeinflusst. Die geplante Wohnbebauung im Nordwesten beeinflusst das gesetzlich geschützte Biotop auf der angrenzenden Ackerfläche nicht. Der Geltungsbereich und die angesprochenen Biotopflächen stehen weder im räumlichen noch im funktionalen Zusammenhang.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	3.538
Versiegelung	1.452
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff	**4.989**

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit der Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Das verbliebende Kompensationsdefizit von 4.989 m² EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten eines Ökokontos behoben. Die

rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontenmaßnahme vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise aus der Ursprungsplanung übernommen und in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergänzt. Dabei bleiben die Festsetzungen der Ursprungsplanung erhalten und werden nachfolgend mitaufgeführt.

Festsetzungen:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Der Landschaftsrasen ist mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" ist als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2- mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen" sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der geschützten Kleingewässer und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume StU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.

Auf bisher unbebauten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.

Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumscheiben für Baumstandorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Pflanzliste 1:
Vogelkirsche (Prunus avium), Feld- Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Rote/Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/nigrum), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger/ Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Heckenkir-sche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa).

Pflanzliste 2:
Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain- Buche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus spec.), Pflaume (Prunus spec.) Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Hinweise:

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Runde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.
Die fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detailierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigem Wissenstand.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf der Ebene verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erhaben. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht.
Es wurde keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen einer Potentialabschätzung.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die Aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter zusätzlichen Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Überprüft.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwachserfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist die Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Ortslage Wangern anhand städtebaulicher Festsetzungen. In diesem Zuge soll ebenfalls die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Arrondierung auf zwei Hausgartenflächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) und einer Innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, lediglich die westlichen bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Plangebiet befinden sich zwei Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Habitate, die von der Planung in ihrer aktuellen Ausdehnung inklusive ihrer umgebenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes, im Siedlungsraum und direkt an diesen angrenzend, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereich ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und dem Natura-2000 Gebieten erfolgt nicht.
Es handelt sich bei der 2. Änderung lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage und somit um eine potentiell geringfügige Erhöhung der Anzahl der Einwohner und damit der Strandnutzer. Die zusätzliche Bebauung findet in einem bereits anthropogen überformten Bereich statt. Dementsprechend sind die angrenzenden Flächen des SPA stark anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Belastung des SPA.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, davon können nicht alle Bäume erhalten bleiben, doch wurden diese bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich, nach erfolgter Genehmigung, entfernt und ausgeglichen, daher sind sie kein Teil der in diesem Bericht durchgeführten Eingriffsregelung.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushalts verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.
Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter den bekannten Maßnahmen (fachgutachterlicher Begutachtung) ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines bereits anthropogen vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus

naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3
Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern

https://www.geoportal-mv.de/portal//

Kirchdorf, den

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablone

WA 1	II o
FH 9,0	1 WE
DN 25° - 50°	E
SD, WD, KWD	

WA 2	II o
FH 8,5	1 WE
DN 25° - 50°	D
SD, WD, KWD	

WA 3	II o
FH 10,0	5 WE
DN 25° - 50°	E
SD, WD, KWD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA 1 – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß
- 1 WE – max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude
- DN – zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD, WD, KWD – Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Standort für Werstoffsammlung, am Tage der Abholung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Wasserleitung, unterirdisch
- Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zäsurgrün, privat
- Straßenbegleitgrün, öffentlich
- Uferrandstreifen, privat
- Wiesenweg, öffentlich
- Hausgarten, privat
- Hecke, privat

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- B – Biotop

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar der zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind- Sichtdreiecke
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 36/3 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- Parzellierung
- Baum künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

- BD2 – Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD 2

Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zur Eindeutigkeit der in der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.3 genannten „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen" werden diese erläutert. Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung bezieht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage), die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch ohne Änderung der Bausubstanz, wobei die planungsrechtliche Relevanz dieses Vorgangs vorausgesetzt wird. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten in der betroffenen Landschaftszone ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung.

Sofern der Ausgleich über den Ankauf von Ökopunkten erfolgt ist gemäß § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung der Maßnahmenträger (Ökokontoinhaber) zur verbindlichen Reservierung des Ökokontomaßnahmen vorzulegen. Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses erneuten Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Die im Süden sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Grünflächen „Hausgarten, privat" sollen in Allgemeine Wohngebiete umgewidmet werden. Darüber hinaus werden die festgesetzten Grundflächenzahlen des südlichen sowie nordwestlichsten Allgemeinen Wohngebietes erhöht. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich" im südlichen sowie nordwestlichen Geltungsbereich werden angepasst.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung betreffen nur diese inhaltlichen Änderungen, alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen 1. Änderung gelten weiterhin unverändert fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom .... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern", umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 13a, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (s. 1.2), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdenzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

1.4 Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2, 6, 8, 18, 20, 28/1, 33/2 und 35/2 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 5, 6, 18, 27/1, 35/2 und 36/4 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sind zulässig. Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.5 Für die festgesetzten Höhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Bestandshöhenlage der anbaufähigen Erschließungsstraße im Bereich des jeweiligen Gebäudes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

2. Ermittlung der Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

3.2 Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.

4.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus max. 5 Dauerwohnungen zulässig.

5. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Der Landschaftsrasen ist mindestens 2- Mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.

6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2- mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferrandstreifen" sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2- mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der geschützten Kleingewässer und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume StU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.

6.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Obst- und Laubgehölze zu verwenden. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

6.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" sind mehrreihige Hecken mit einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m durchzuführen. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.

6.6 Auf bisher unbebauten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.

6.8 Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumscheiben für Baumstandorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

6.9 Pflanzliste 1:
Vogelkirsche (Prunus avium), Feld- Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Rote/ Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/nigrum), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger/ Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa).

6.10 Pflanzliste 2:
Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Berg- Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld- Ahorn (Acer campestre), Hain- Buche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus spec.), Pflaume (Prunus spec.) Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).

6.11 Pflanzliste 3:
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Feld- Ahorn (Acer campestre).

6.12 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.13 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.14 Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

7.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rotschwarze Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker sowie glatte Putzfassaden und Holzfassaden in Weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Der Blockbohlenstil ist unzulässig.

7.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptdachflächen 25°- 50°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Bei Nebendachflächen sowie bei Nebengebäuden und -anlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichteten Blecheindeckungen zulässig.

7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

7.4 Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Erdgeschossfußboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.

7.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubholzhecken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

7.6 Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

7.8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 sowie die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29; Lageplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand 06.03.2015; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2022 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt" am 01.10.2022.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom .... beteiligt worden.

Upahl, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10.01.2023 bis zum 14.02.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13a i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.01.2023 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt" bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(6) Die Gemeindevertretung hat nach der öffentlichen Auslegung am .... die Umstellung auf ein Regelverfahren gemäß § 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensumstellung erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt" am ....

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(7) Die Gemeindevertretung hat am ....den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie der Begründung dazu, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom .... eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist am .... durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt" erfolgt. Der erneute Entwurf lag gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis zum .... auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unter www.ostseebad-insel-poel.de öffentlich aus. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Dienststunden im Sachgebiet Bau der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Verfügung gestellt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(8) Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..............., den
(Siegel)
Öffentl. best. Vermesser

(9) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(10) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

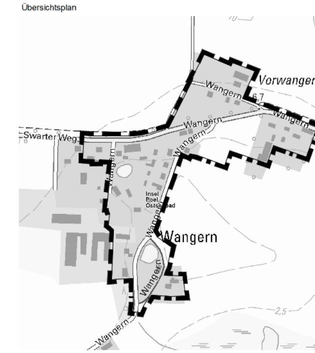
(11) Die am .... beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(12) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kirchdorf, den
(Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29
"Ortslage Wangern"

gelegen im Süden der Ortslage Wangern, umfassend die Flurstücke 21, 22, 24, 25 (teilw.) der Flur 3 und 23/3 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.01.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de