Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich"

umfassend das rd. 0,38 ha große Gebiet am Vorwerker Teich, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortslage Vorwerk, bestehend aus den Flurstücken 3/1 und 9 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 18/2, 18/1, 19, 20, 21 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 3/2 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch das Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

03.02.2011

Begründung

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Einleitung	3
1.1	Planungsziel	4
1.2	Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
2.	Bestand und geplante Entwicklung	5
2.1	Ausgangssituation	5
2.2	Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.4	Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5	Flächenbilanz	9
3.	Ver- und Entsorgung	9
3.1	Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	9
3.2	Trink- und Löschwasser	9
3.3	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.4	Energieversorgung / Telekommunikation	10
3.5	Abfallentsorgung / Altlasten	10
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
4.1	Eingriffsregelung und Umweltprüfung	11
4.2	Eingriff in Natur und Landschaft	11
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.4	Schutzgebiete	13
4.5	Schutzobjekte / Biotope	13
4.6	Artenschutz	13
5.	Denkmalschutz	14
6.	Küstenschutz/ Hochwasserschutz	14
7.	Schallschutz	14
8.	Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
9.	Sonstiges	15
7.	Zusätzliche Angaben	16
7.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1. Einleitung

Die Ortslage Vorwerk befindet sich im Bereich der nordöstlichen Außenküste der Insel Poel, die rd. 8 km nördlich der Hansestadt Wismar in der östlichen Wismarbucht liegt. Die Ortslage wird von der Kreisstraße 32 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die K 32 zweigt in Fährdorf von der L 121 in Richtung Norden ab, erschließt die Ortslage Malchow bevor sie in Vorwerk nach Westen abknickt und in Kirchdorf wieder auf die Landesstraße stößt. Unmittelbar hinter Vorwerk zweigt eine Gemeindestraße von der Kreisstraße ab, welche die Ortslage Gollwitz erschließt und dort als Sackgasse endet. In Gollwitz befinden sich Einrichtungen der touristischen Infrastruktur wie Ferienwohnanlagen, Golfplatz und Sporthotel.

Vorwerk war bis zur Wende gleichermaßen Wohnstandort und Standort für die Landwirtschaft. Nach der Schließung des Technik-Stützpunktes auf dem ehemaligen Gutshof Vorwerk beschränkt sich die Flächennutzung in der Ortslage im Wesentlichen auf Wohnfunktionen. Ende der 80er Jahre wurden östlich der Gutshofanlage und der Gemeindestraße nach Gollwitz zwei größere Hallen gebaut, die heute einem Unternehmen für Pflanzenzucht aus Malchow als Technikstützpunkt und als Lagerfläche für Getreide dienen.

Vorwerk stellt sich dem Betrachter als typisches Straßendorf dar, wobei sich die Bebauung auf die östliche Straßenseite konzentriert. Unmittelbar hinter der Bebauung auf der Ostseite beginnen die weitläufigen Salzwiesen der Zaufe.

Der Straßendorfcharakter wird im Ortskern unterbrochen durch eine ungepflegte Wiese mit Sträuchern, Büschen und kleineren Bäumen. Diese Wiese soll zukünftig Einzelhäusern für Wohnbebauung genutzt werden und dadurch den bisherigen Charakter der Ortslage weiter stärken.

Daher sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 26 auf der Fläche der ehemaligen Wiese im Ortskern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Angestrebt wird die Errichtung von 4 Wohngebäuden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich mit der Ausweisung des Wohngebietes intensiv auseinandergesetzt und festgestellt, dass diese Entwicklung mit dem städtebaulichen Konzept für die Ortslage zu vereinbaren ist.

Daher hat die Gemeinde am 01.03.2010 beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich" aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 umfasst das rd. 0,38 ha große Gebiet am Vorwerker Teich, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortslage Vorwerk, bestehend aus den Flurstücken 3/1 und 9 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 18/2, 18/1, 19, 20, 21 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 3/2 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch das Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk.

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner, Stand 07.04.2010; Flächennutzungsplan i.d.F. der

2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller wirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-9) einschließlich aller wirksamen Änderungen

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

1.1 Planungsziel

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 26 besteht in der städtebaulichen Neuordnung eines zentralen Bereichs der Ortslage Vorwerk. Das Plangebiet umfasst die Fläche der Wiese im Ortskern.

Es ist beabsichtigt, das Gelände zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Das Ziel der Planung besteht darin, eine Wohnbebauung zu realisieren, die die landschaftlichen Besonderheiten berücksichtigt.

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sollen 4 freistehende Gebäude mit Reetdach errichtet werden. In jedem der Wohngebäude soll nicht mehr als eine Wohnung zulässig sein.

In Verlängerung des bestehenden Fußweges, westlich der Dorfstraße ist auf der Fläche des Planungsgebietes die Fortführung des Gehweges vorgesehen.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.
Das Instrument des beschleunigten Verfahrens dient u.a. der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Da besondere Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind und die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² mit dem vorliegenden B-Plan-Entwurf mit ca. 950 m² deutlich unterschritten wird, sieht die Stadt Neukloster die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in jüngerer Vergangenheit 2. Änderungen erfahren hat.

Die Gemeinde Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Sie ist gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) im Ländlichen Raum, im Vorsorgeraum bzw. im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie im Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft gelegen. Kirchdorf als

Hauptort der Gemeinde ist ländlicher Zentralort. Darüber hinaus wird die Insel Poel als Fremdenverkehrsschwerpunktraum definiert. In diesen Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger gestaltet werden. Dies soll mit dem Ziel geschehen, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen.

Die Insel Poel ist aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer naturräumlichen Situation als Erholungsgebiet für vorwiegend landschaftsorientierte Fremdenverkehrsaktivitäten bei Wahrung der typischen dörflichen Strukturen weiterzuentwickeln.

Der vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Wie bereits eingangs beschrieben, befindet sich die Ortslage Vorwerk im Nordosten der Insel Poel. Die Bebauung des Ortes liegt entlang der Kreisstraße (Dorfstraße).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,38 ha.

Bild 1: Luftbild der Ortslage Vorwerk

Nördlich und östlich der Dorfstraße, sowie südlich des Plangebietes und westlich der Teiches befinden sich Wohngebäude mit dazugehörigen Neben- und Stallgebäuden die im Wesentlichen die Bebauung des Ortes prägen.

In dem so beschriebenen städtebaulichen Umfeld soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem landschaftlich attraktiven Wohnumfeld in das vorhandene Landschaftsbild eingefügt werden.

Es ist beabsichtigt, 4 Einfamilienhausstandorte auszuweisen. Die geplante Größe der privaten Grundstücke beträgt ca. 760 m².

Die 4 Wohngebäude erhalten jeweils eine Grundstückszufahrt von der Kreisstraße (Dorfstraße).

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 beabsichtigt die Gemeinde, unter Beachtung der landesplanerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben, eine größere Baulücke innerhalb der Ortslage zu schließen. Mit diesem Vorhaben soll die Ortslage Vorwerk in ihrem Ortskern gestärkt und Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung der Gemeinde Insel Poel geschaffen werden.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha. Die für die Erschließung erforderliche Verkehrsfläche beträgt rd. 0,07 ha, dazu zählen die Fußwegeverlängerung und die vorhandene Kreisstraße (Dorfstraße). Bezogen auf die Errichtung von bis zu 4 Wohngebäuden beträgt die durchschnittliche künftige Flurstücksgröße ca. 760 m².

Die Einfamilienhäuser werden mittels einer jeweiligen Grundstückszufahrt an die Kreisstraße (Dorfstraße) angebunden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes werden durch Baugrenzen insgesamt 4 Baufelder definiert. Jedes Baufeld besitzt eine Größe von 96 m² mit den Außenmaßen von 12 m x 8 m und ist für die Bebauung mit einem Gebäude vorgesehen.

Alle vier Gebäude werden durch einen Eigentümer errichtet und sollen so hinsichtlich der Kubatur und Bedachung über eine einheitliche Gestaltung erfahren.

Der Abstand der Baugrenzen beträgt zur Verkehrsfläche 6 m und zwischen den Gebäuden 12 m, um die erforderliche Abstandsfläche gemäß LBO M-V für weiche Bedachung in Reet zu gewährleisten.

Entlang der Dorfstraße wird ein 2 m breiter Fußweg, gesäumt von Straßenbäumen in der Achse der Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das geplante Wohngebiet wird nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur als auch von den Nutzungen in das Dorfbild integrieren. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund dessen ausgeschlossen.
Des Weiteren wird die Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Ortslage Vorwerk ist ein ländlicher Wohnstandort, in dem bisher nur wenig touristische Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Das geplante Wohngebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken für die Wohnnutzung der einheimischen Bevölkerung decken. Ein Ausschluss erfolgte auch in Hinblick auf mögliche Störungen der angrenzenden sensiblen Landschaftsbereiche durch die eine zusätzliche touristische Nutzung. Ein Ferienhausgebiet ist bereits im östlichen Bereich der Ortslage Vorwerk geplant.

Innerhalb des B-Plangebietes wird die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Erschließungsstraße ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Vorgartenbereich eine gärtnerische Gestaltung erfährt und nicht zu einem Stellplatz degradiert wird.
Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze, bzw. deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Dorfstraße definiert.

Um den landesplanerischen Zielen zu entsprechen, wird im Textteil festgesetzt, dass je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Im Zusammenhang mit der maximal möglichen Anzahl der Baugrundstücke sind so höchstens 4 Wohnungen möglich. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, die aufgrund des dörflichen Standortes mit Einzelhäusern auszuführen ist.

Die geplanten Gebäude innerhalb des Wohngebietes werden ausschließlich in eingeschossiger Bauweise errichtet, die maximale Firsthöhe ist auf 9,0 m begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl wird für das Baugebiet mit 0,2 festgesetzt.

Um die bestehende Geländetopographie zu erhalten erfolgt zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage die Festsetzung von Bezugspunkten für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Ausgangspunkte sind die Höhen der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die mit dem Bebauungsplan von der Gemeinde erlassenen örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die Bebauung in Vorwerk entsprechend dem sensiblen Landschaftsbild und dem Wunsch nach einer wertbeständigen und nachhaltigen Nutzung städtebaulich zu sichern und zu entwickeln. Daher werden im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte Struktur sichern.

In dem Baugebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune

oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Unzulässig sind Engoben, Edelengoben und glasierte Dachsteine. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 55° zulässig. Garagen und Carports sind mit gleicher Dachneigung und -eindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen.
Für die Außenwände der Hauptgebäude ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

Die Gemeinde empfiehlt die Verwendung von Holzfenstern mit echten Sprossen sowie den Einbau von Haustüren aus Holz. Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Mit der Aufnahme von Gestaltungsmerkmalen für Einfriedungen wird ein verbindendes Element für das gesamte Baugebiet geschaffen. Dem Ziel, ein dem Landschaftsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient die Festsetzung, dass innerhalb des Satzungsgebietes an den der Erschließungsstraße und der Dorfstraße zugewandten Grundstücksseiten die Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Weiterhin sind diese Einfriedungen unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen und Zypressen-Gewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das ungeregelte Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Daher sind in den Baugebieten Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das künftige Wohngebiet wird von der Kreisstraße (Dorfstraße) aus erschlossen. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Verkehrsfläche hat eine Länge von ca. 85 m und besitzt eine Gesamtbreite von 6,5 m.

Geplant ist zusätzlich ein Fußweg mit 2,0 m Breite auf der westlichen Straßenseite, entlang der neu zu errichtenden Einzelhäuser, dabei entfallen 0,25 m auf das Bankett, und 1,75 m auf den Fußweg. Entlang des Fußweges werden Buchten von 1,0 m x 1,0 m im Bankett und Fußweg für die Anpflanzung von 4 Straßenbäumen vorgesehen. Die Stellplätze für die Anlieger sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten.

Der Fußweg wird dabei auf bislang privaten Flächen errichtet. Zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer besteht eine Vereinbarung, dass die privaten Flächen der Gemeinde übertragen werden.

Hinweis:
Für die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke an die Kreisstraße ist die Genehmigung des Straßenbaulastträgers Landkreis NWM einzuholen.
Die Ausführungsplanung des Gehweges ist zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde einzureichen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 0,85 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
WA Neubebauung	3.050
Summe Allgemeines Wohngebiet (WA) insgesamt	**3.050**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	180
Straßenverkehrsfläche (Bestand Dorfstraße)	550
Summe Verkehrsflächen	**730**
Σ Plangebiet	**3.780**

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von der Kreisstraße (Dorfstraße) aus. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Anbindungspunkte für die Ver- und Entsorgungsmedien sind innerhalb der Kreisstraße vorhanden. Für den notwendigen Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern aufzunehmen.
In Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet wird vom Zweckverband Wismar, ausgehend vom vorhandenen Leitungsnetz in der Ortslage, zentral über vorhandene Leitungen mit Trinkwasser erschlossen. Die Dimensionierung des vorhandenen Versorgungsnetzes ist auch unter Berücksichtigung des geplanten, zusätzlichen Gebäudebestandes ausreichend. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung in Vorwerk erfolgt über den unmittelbar nordwestlich des Plangebietes liegenden Dorfteich. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.
Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Vorwerk existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in der Dorfstraße zusammengeführt und anschließend der Kläranlage in Kirchdorf zugeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird durch den bestehenden Dorfteich sichergestellt. Von dort wird das überschüssige Regenwasser über die bestehende Vorflut in die Ostsee geleitet.

Im Ergebnis der hydraulischen Untersuchung zur Aufnahmefähigkeit des benachbarten Teiches im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk" besteht die Möglichkeit auch die 4 geplanten Wohnhäuser hierhin zu entwässern, da noch Aufnahmereserven bestehen. Die dazu notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für das Regenwasserkonzept wird bei den zuständigen Behörden des Kreises NWM eine Erlaubnis eingeholt.

3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.on/edis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Vorhandene Leitungen sind zu beachten.

Eine zentrale Gasversorgung ist in Vorwerk nicht vorhanden. Die Versorgung mit Raumwärme erfolgt über den Energieträger Öl, über Flüssiggas oder aber über dezentrale Öfen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet künftig oberirdische Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht mehr zulässig sind.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Der Fachdienst Umwelt beim Landkreis Nordwestmecklenburg eine keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung.

Die Planzeichnung enthält einen Hinweis zum Umgang mit aufgefundenen Altlasten bzw. Anzeichen von Altlasten:
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkei-

ten, 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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Prüfung der Voraussetzungen nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB.
Dieses Planungsinstrument kann zur Anwendung kommen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Fortentwicklung des Ortsteiles Vorwerk ist. Zudem handelt es sich bei der beplanten Fläche um eine brachliegende Innenbereichsfläche im Sinne des §34 BauGB, deren überbaubare Grundfläche mit ca.950qm weit unter der Grenze von 20.000qm liegt.
Eine Beeinträchtigung von FFH- und SPA-Gebieten durch das Vorhaben liegt nicht vor. Ebenso wird mit der Planung keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Nr.18.8 der Anlage 1 BauGB zum UVPG begründet.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen somit keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da durch den Bebauungsplan innerörtliche Bereiche nachverdichtet werden bzw. eine Siedlungsbrache wieder nutzbar gemacht wird.
Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist auch die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbaler Form.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen Bereich, der als dörfliche Siedlungsbrache anzusprechen ist. Innerhalb des Plangebietes sind insbesondere dörfliche Ruderalfluren mit Kriechrasenelementen und vereinzelt überalterte Siedlungsgehölze vorzufinden. Insgesamt handelt es sich dabei um teilweise aufgelassene Garten und Grünlandflächen. In der Krautschicht dominieren Queckenbestände, durchsetzt mit Glatthafer, Knauelgras, Zaungiersch, Stumpfblättriger Ampfer, Beifuß, Ker-

bel, Goldrute und Brennnessel. Bei den Siedlungsgehölzen handelt es sich überwiegend um Obstgehölze.
In unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich westlich ein § 20 Biotop (permanentes Kleingewässer mit Gehölzsaum) und im Süden bebaute Wohnbauflächen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal vier Einfamilienhäusern geschaffen werden.
Die damit vorbereitete Bebauung und intensive Nutzung der zukünftigen Wohngrundstücke lässt nachfolgend beschriebene Eingriffe erwarten.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet besitzt eine Größe von ca. 3050 m². Aufgrund der festgesetzten Grundfläche von 0,2 können so maximal 610 m² für die Errichtung von baulichen Anlagen herangezogen werden. Von den Baugrenzen wird eine Fläche von 4 x 96 m² umfasst. Diese 384 m² werden vollständig von den geplanten Wohngebäuden versiegelt. Es verbleiben somit noch 226 m² für Garagen, Stellplätze, Terrassen o.ä. Unter Berücksichtigung einer möglichen 50 % igen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen erhöht sich diese Fläche auf insgesamt 531 m². Je Grundstück können so maximal ca. 133 m² zusätzlich zur Fläche des Gebäudes versiegelt werden.

Bild 2: Derzeitiger Bestand im Bereich der Dorfstraße

Innerhalb des WA-Gebietes mit einer Fläche von ca. 3.050 m² können so maximal 915 m² versiegelt werden. Die restlichen 2.135 m² werden einer Nutzung als Hausgarten zugeführt. Der Biotoptyp Hausgarten wird der Wertstufe 0 und einer Kompensationswertzahl von 0,8 zugeordnet. Versiegelten Flächen wird keine Wertigkeit zugeordnet.

Mit der zulässigen GRZ von 0,2 wurde bewusst eine niedrige Versiegelungsrate gewählt, um eine Bebauung zu gewährleisten, die sich in Art und Umfang sowohl in das Ortsbild als auch in den Naturraum behutsam einfügt. Dieses Ziel wird auch mit der Festsetzung von maximal einer Wohnung im Einzelhaus mit eingeschossigen Bau-

weise und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m verfolgt, um die Nutzungsdichte im Übergangsbereich zur Landschaft zu begrenzen.

Mit diesen Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange insbesondere auch hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur weiteren Minimierung des Eingriffs werden Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche mit entsprechender Artenauswahl festgesetzt.

4.4 Schutzgebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde weist die hier überplanten Flächen als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alle Bauflächendarstellungen auf ihre Verträglichkeit mit FFH- und Vogelschutzgebieten überprüft. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die Bauflächendarstellung in Vorwerk mit den Schutzzielen vereinbar ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" werden nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.5 Schutzobjekte / Biotope

Störungen bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen der benachbarten Biotopfläche werden nicht erwartet, da die Biotopfläche unberührt bleibt und die geplante Bebauung und die damit verbundene Nutzung in ausreichender Entfernung liegt und aufgrund der Siedlungsnähe bereits eine Vorbelastung vorliegt.
Der hintere Abstand der geplanten Wohngebäude zur Grenze des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 20 m und mehr. Daher besteht ein ausreichender Abstand zu den geschützten Lebensräumen.
Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
Auf die Erarbeitung artenschutzrechtliche Fachbeiträge wurde daher verzichtet.

4.6 Artenschutz

Bei der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine im Straßenverlauf gelegene Siedlungsbrache mit teilweise aufgelassenen Garten- und Grünlandflächen mit siedlungstypischer Krautschicht. Störempfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind synanthrope, ubiquiste Arten verbreitet, die bei intensiverer Nutzung in benachbarte Lebensräume ausweichen.
Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
Auf die Erarbeitung artenschutzrechtlicher Fachbeiträge wurde daher verzichtet.

5. Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Zum Umgang mit aufgefundenen Bodendenkmalen oder Anzeichen von Bodendenkmalen ist zur Information der Bauausführenden ein Hinweis auf der Planzeichnung enthalten.

6. Küstenschutz/ Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für die Außenküste von Poel 2,95 m über HN, für die Wismarbucht 3,10 m über HN. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ist das BHW für den Bereich der Außenküste zu beachten. Zur Sicherung der geplanten Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn selbst geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastung vorzunehmen und die Schäden bei Sturmfluten selbst zu tragen. Die Höhe der Seegangsbelastung wird mit 1,5 m angesetzt.
Gebäudeteilen, deren Höhenlage unter 3,45 ü. HN liegt, sind die Fundamente der geplanten baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren ist die Fußbodenoberkante der zum Wohnen genutzten Räume auf mindestens auf 3,45 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,45 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das Plangebiet weist eine Höhenlage auf, die zwischen 3,80 m und 4,70 m über HN liegt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die dem Schutz vor Hochwasserereignissen dienen.

7. Schallschutz

Die Immissionssituation wurde in Bezug auf den Schallschutz mit folgendem Ergebnis geprüft:
Unter Berücksichtigung der geringen Fahrzeugbewegungen auf den öffentlichen Straßen im Bereich des Plangebietes kann festgestellt werden, dass weder von der Kreisstraße noch von der Straße nach Gollwitz Lärmimmissionen ausgehen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Zur Beurteilung wurde die Schalltechnische Untersuchung zum benachbarten Bebauungsplan Nr.12, Gutshof Vorwerk- (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KGv. 07.07.2008) herangezogen. In diesem Gutachten werden lediglich die landwirtschaftlich genutzten Hallen westlich des Plangebietes bzw. der landwirtschaftliche Verkehr innerhalb der Betriebsfläche vom Gutachter als relevant eingestuft. Die Wohnbebauung besitzt im Bereich des B-Planes 12 einen vergleichbaren Abstand zur Straße wie im Bereich des B-Planes Nr. 26. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

8. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die mit dem B-Plan überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrsflächen ausschließlich im privaten Besitz. Die entstehenden Planungskosten werden vollständig vom Flächeneigentümer übernommen. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

Die Realisierung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen wird mittels Zuordnungsfestsetzungen auf den Eigentümer übertragen.

9. Sonstiges

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und Leitungen Dritter in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß §20 Abs.1 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß §33 Abs.1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale betroffen.

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 gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz 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.

Bei der Eindeckung von Dächern mit weichen Bedachungen (z.B. Reet) sind die gemäß § 32 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO M-V) vorgeschriebenen Abstände zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich" der Gemeinde Insel Poel soll ein Allgemeines Wohngebiet innerhalb der Ortslage Vorwerk ausgewiesen werden. Die Wohngebäude sollen auf einer Fläche errichtet werden, die als dörfliche Siedlungsbrache einzustufen ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt vier reetgedeckten Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Böden im Plangebiet sowie dessen dichten Umfeld sind seit Jahrzehnten durch bauliche gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen anthropogen überformt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nach Prüfung der Voraussetzungen nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB.
Durch die geplante Bebauung erfolgt somit kein Eingriff, der im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen wäre. Auf die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen konnte daher verzichtet werden.
Ein Umweltbericht war ebenfalls nicht notwendig.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und im Straßenverlauf festgesetzt.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel, den 03. 02. 2011

Schönfeldt, Bürgermeisterin