

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@afriwm.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 (LPIG) 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@afriwm.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
<ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde

Seite 1/11

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 DE46NWM0000033673

FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none">• Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none">• Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/11

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.

Seite 3/11

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 Bundesverwaltungsgerichtes 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 Aufstellungsverfahrens 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)

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.

Seite 4/11

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 DE46NWM0000033673

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.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

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)

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 Feuerwehzufahrten 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.

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

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.

Die Begründung wird ergänzt.

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

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.

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.

Seite 5/11

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 DE46NWM0000033673

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 Grundschatzes 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 Grundschatz 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.

Seite 6/11

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

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.	

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. 

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

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 Kleingewässers 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.

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.	

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.

Seite 9/11

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 DE46NWM0000033673

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.

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

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.

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

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.

Seite 10/11

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

Eine Beeinträchtigung 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

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

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

Abfallwirtschaftsbetrieb

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

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

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.

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

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

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



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.

**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, 19081 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

bearbeitet von: Herr 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

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.

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.

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).

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/.

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

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

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.

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 „Wismarbuch 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-Gebietes 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-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinPlanungsbüro Hufmann
Stadtplanung
Alter Holzhafen 8
DE-23966 Wismarbearbeitet 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

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 bitten 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.



Landesforstamt
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@foa-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 LWaldG¹ 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

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.

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 370); letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. 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@foa-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

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

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 WismarBearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaels.Nieseler@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_POEL_BP29-2022-221
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 04. Januar 2023

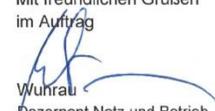
**Stellungnahme zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“**
Ihr Schreiben vom 20.12.2022

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

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 SchwerinHausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 SchwerinTelefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.deZum 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
20.12.2022

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
61 21 44

Datum
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 wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

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.

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. 1 e 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

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.

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.

+ 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

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.

Die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte werden beachtet.

Antwort: Gemeinde Ostseebad Insel Poel, 2. Änd. Bebauungsplan Nr. 29 - Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, BVVG AZ: 2023 Gestattungen

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 Windmüller
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 • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 WismarKörperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zwwis.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 Mindestabstände von >= 2,50 m sind einzuhalten.

Telefon: 03841/78300 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zwwis.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 FFKXX

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

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

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.

Schmutzwasserentsorgung

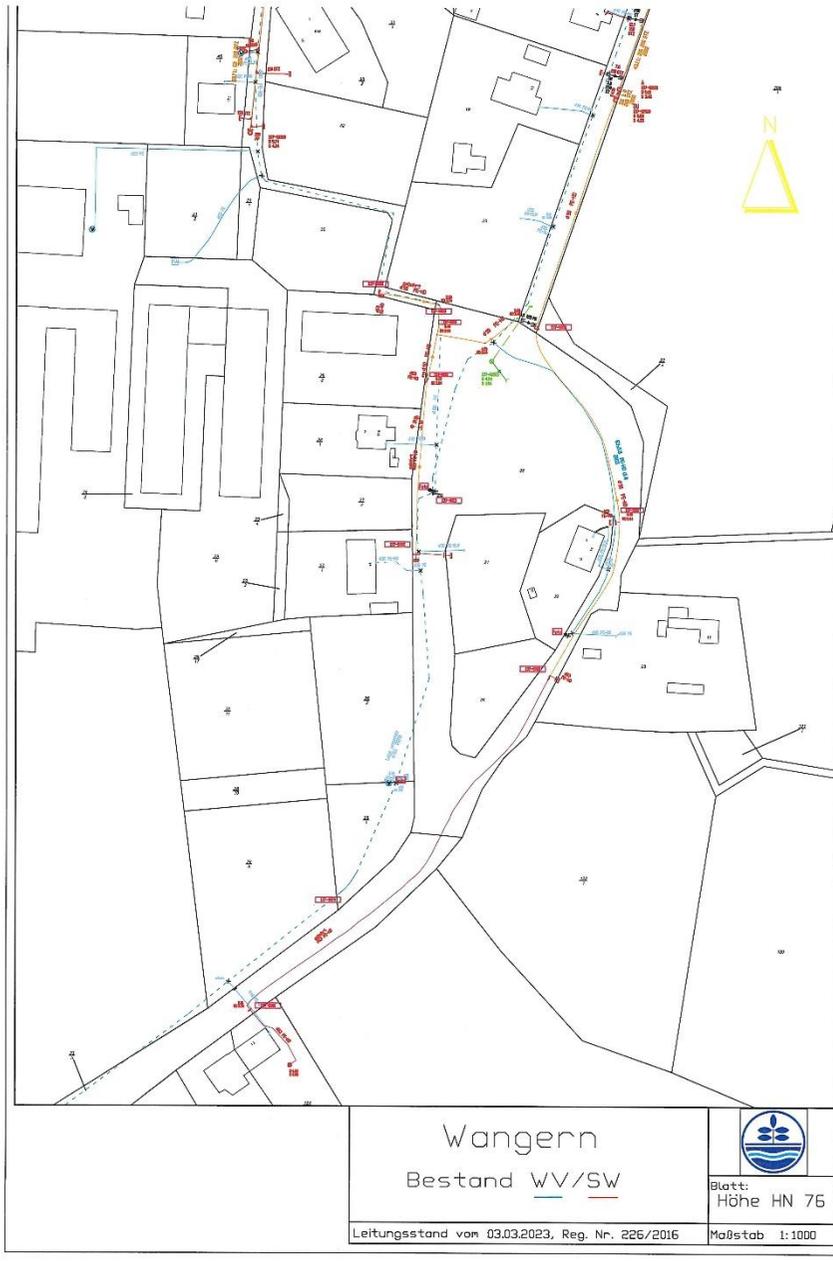
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich in der Ortslage Wangern ein zentrales Schmutzwassernetz befindet. Weiter nimmt die Gemeinde zur Kenntnis, dass Grundstücke südlich der Flurstücke 23 bzw. 27/1 der Flur 3 ebenfalls über eine Druckentwässerung erschlossen werden. Der Hinweis wird in die Begründung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

Niederschlagswasser

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 Bauherrens-service 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 Bauherrens-service 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.

Ute Glaesel | 3. Januar 2023 | Seite 2

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

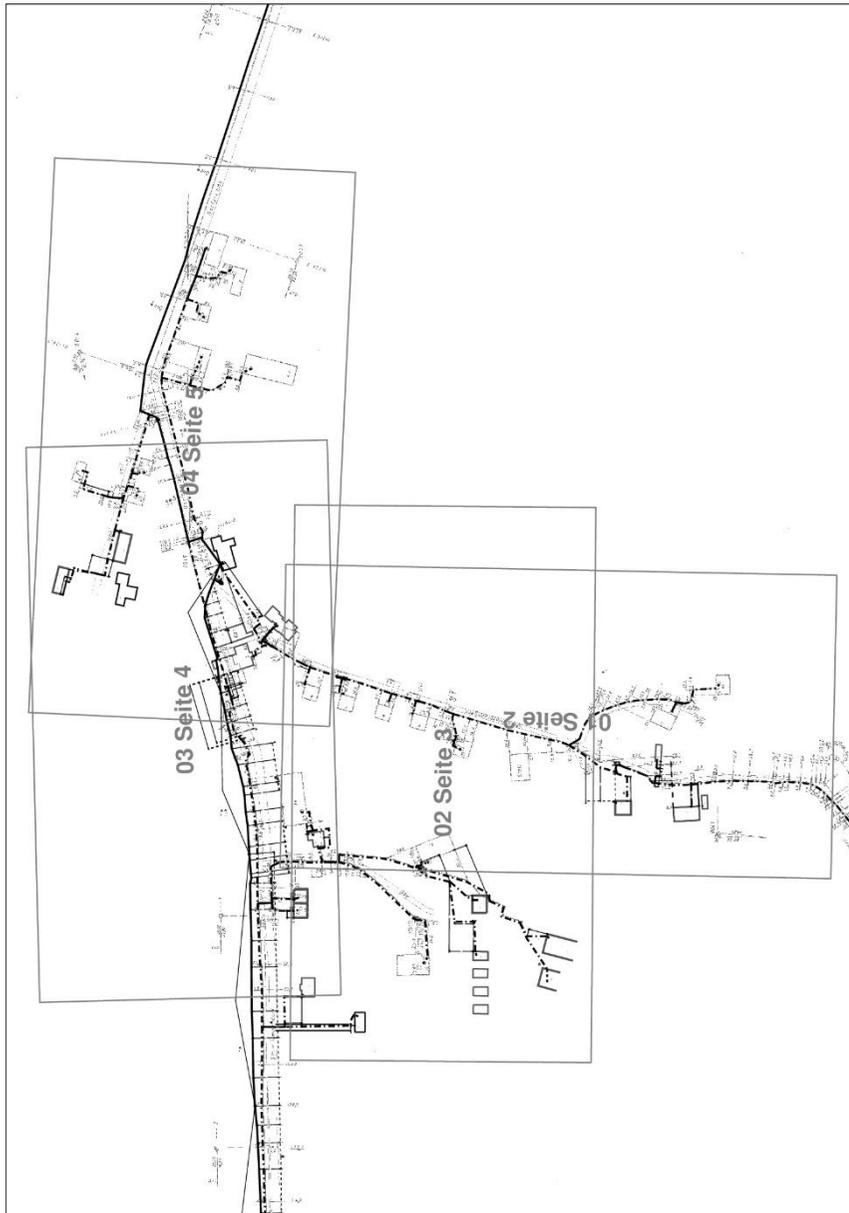
i.A.
Ute Glaesel

Anlage
5 Lagepläne
1 Kabelschutzanweisung
1 Infolyer für Tiefbaufirmen

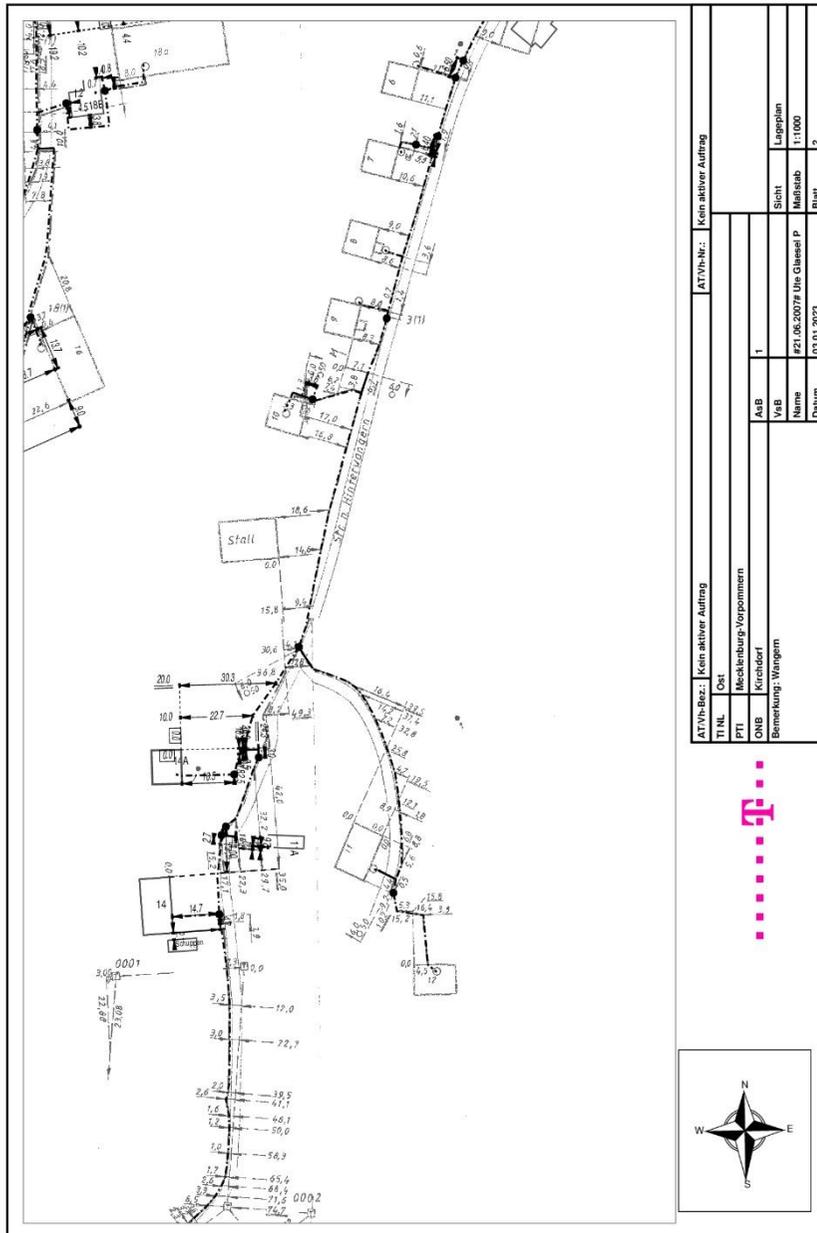
Ute
Glaesel



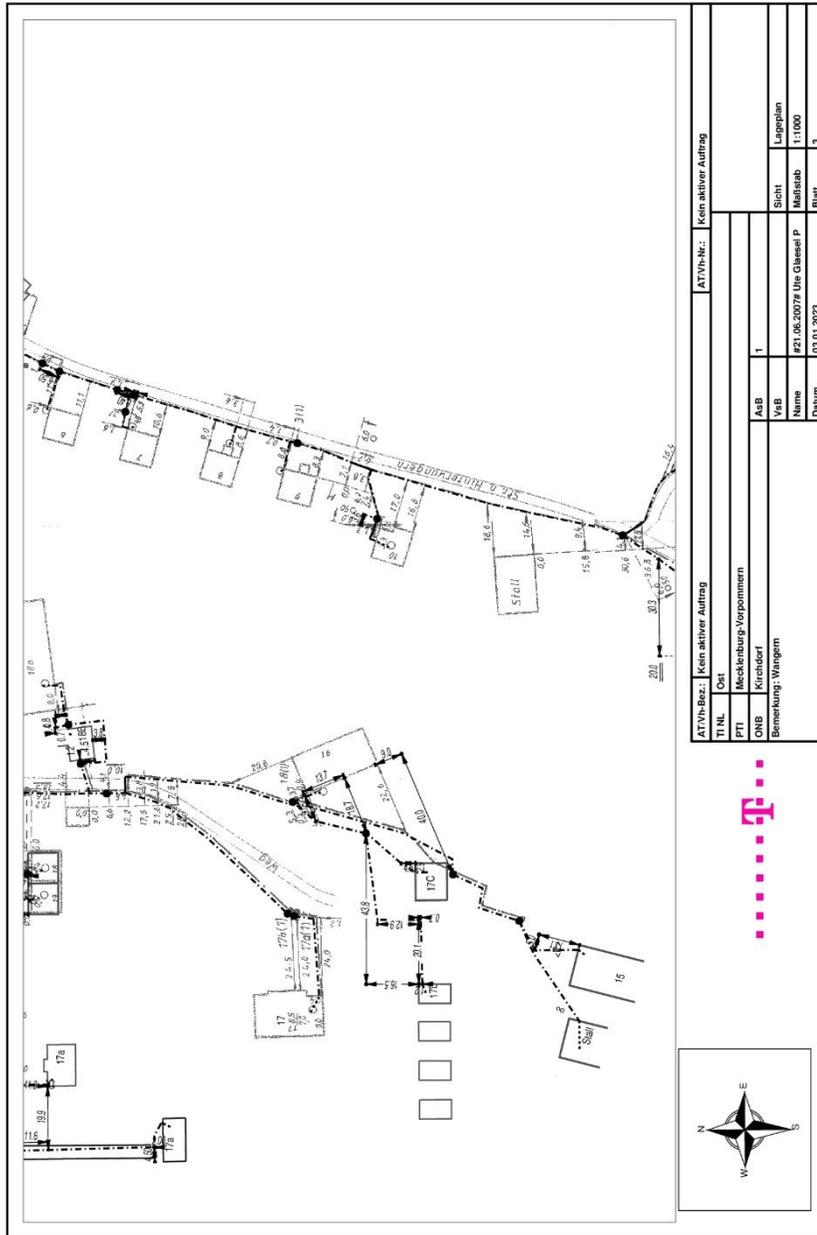
Digital
unterschieden
von Ute Glaesel
Datum:
2023.01.03
11:24:42 +01'00'



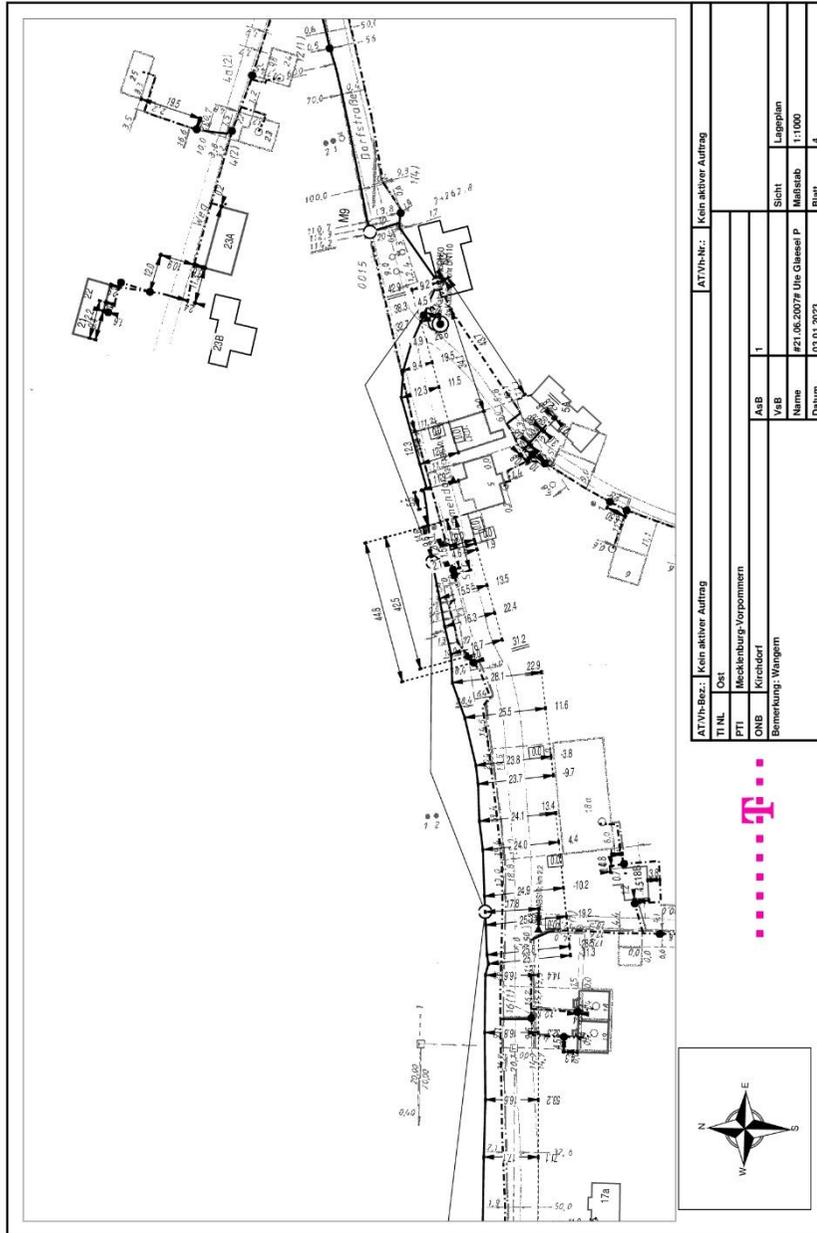
Der Übersichtsplan zu den Leitungsplänen wird beachtet.



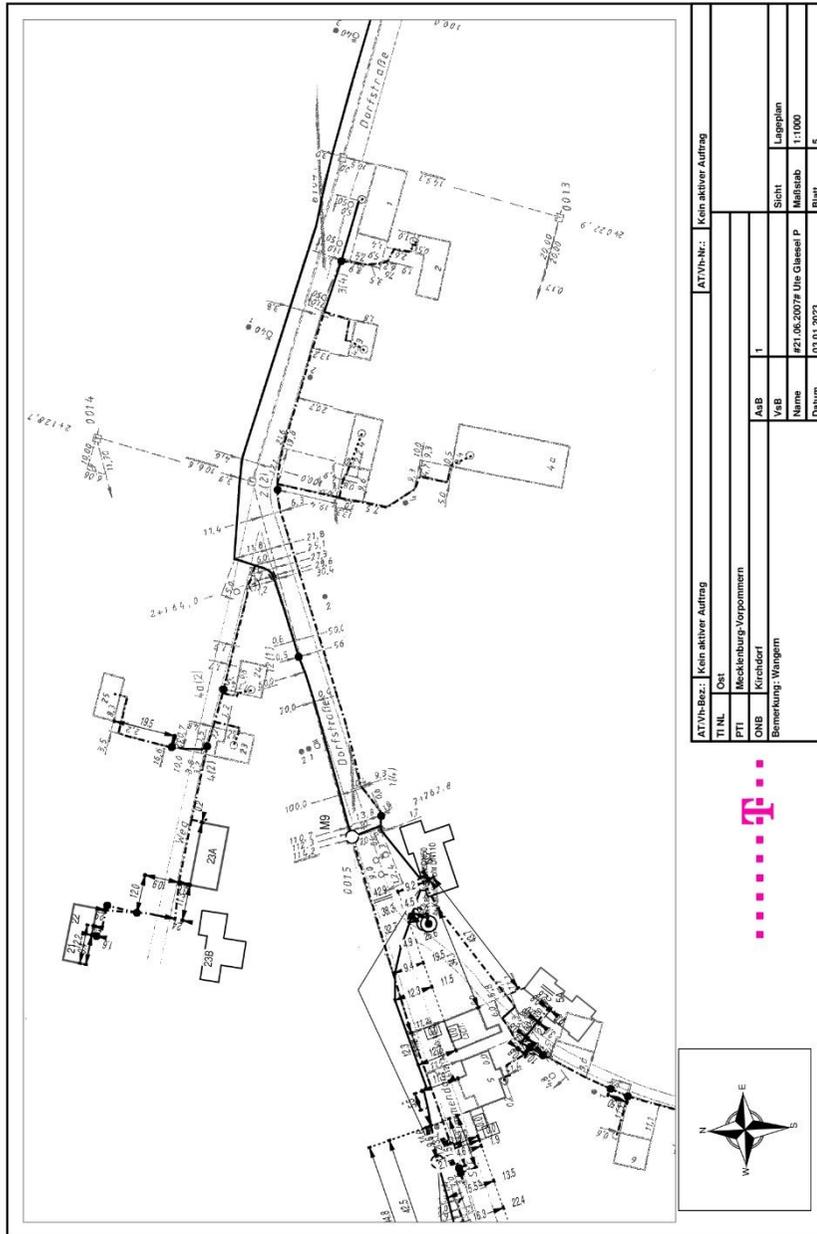
Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



Der Leitungsplan wird beachtet.



GDMcom 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

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



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.

Aufgabe:
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.

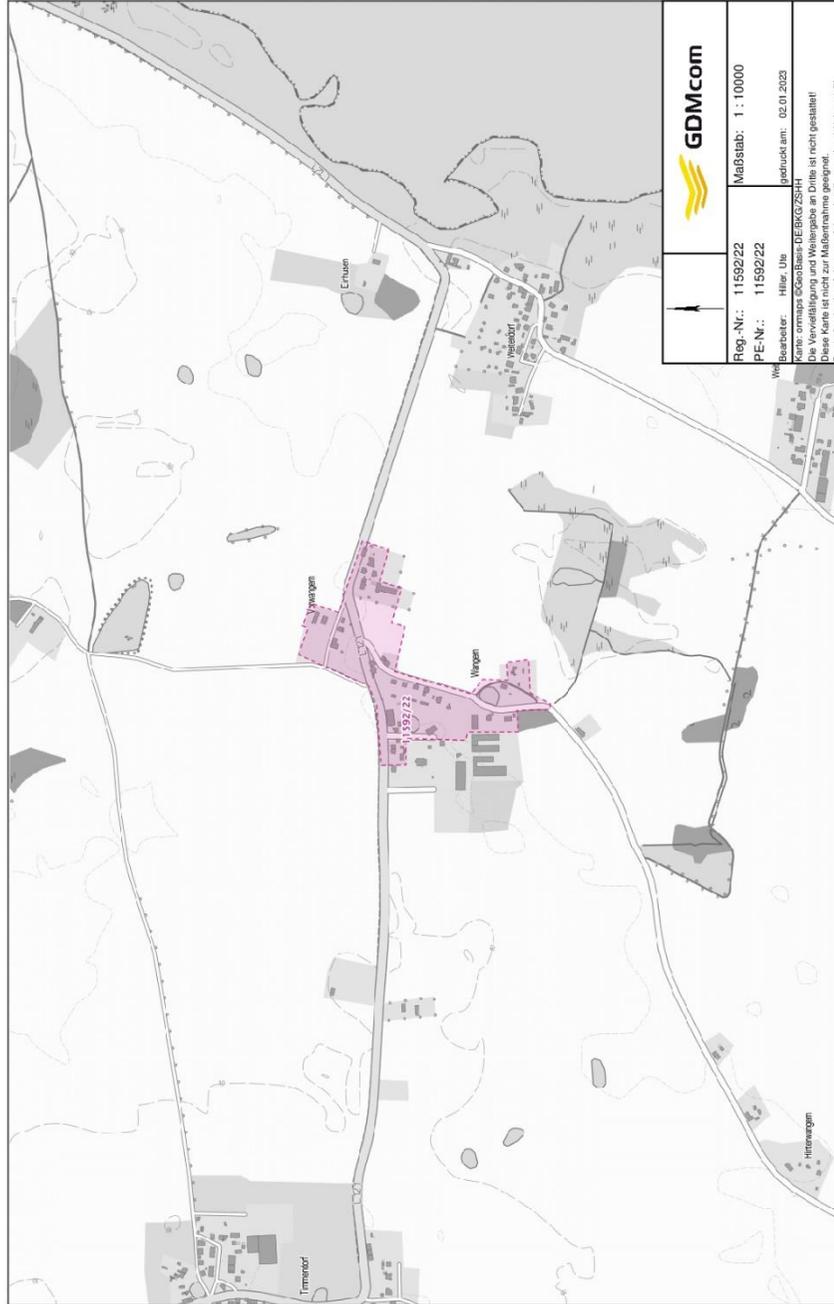
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

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 „Ortslug 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 Atzrod

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heidesstraße 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 Kapfeler, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borcherting
Dr. Frank Goletz
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: BNPAPDEFF

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: [Leitungs-auskunft \(hansegas.com\)](https://www.hansegas.com/leitungs-auskunft).

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

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Thomas Ortmann

[HanseGas GmbH](https://www.hansegas.com) [HanseGas](https://www.hansegas.com)

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: Małgorzata 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/S03/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/R05-Datenschutz>. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.

Seite 1 von 2

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.



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


Lars Mann

Sehr geehrter Lukas Biebrnick,
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 bewegt, 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]

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.



06.02.2023

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



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 Wangern 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 Unzulässigkeitsklärung 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



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.

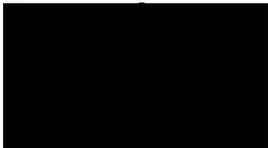
Die vorgebrachten Anliegen wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und diesen wird mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz im Zuge des erneuten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 Rechnung getragen.

An FB IV Bau und Umwelt
Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeindezentrum 13

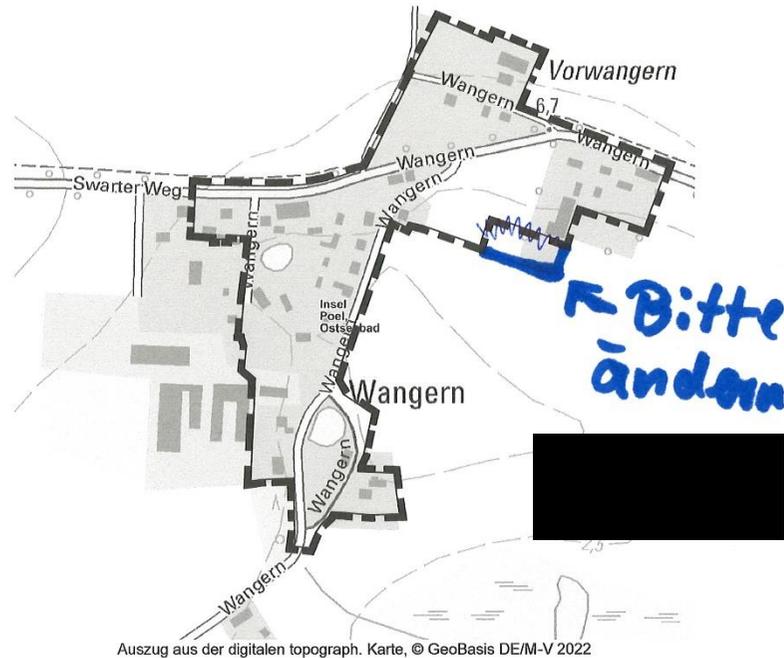
Betreff: Widerspruch ,B Plan Nr 29 Wangern

Eingang
09. Feb. 2023
Gemeinde Insel Poel

Abs.



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 Einwander, 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 die Ortslage Wangern als Dauerwohnort fördern und zudem den Vorschriften des § 13b BauGB 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 Einwander 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



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 die Ortslage Wangern als Dauerwohnort fördern und zudem den Vorschriften des § 13b BauGB 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,

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 Einwander 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.

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



23999 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 gepflastert 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 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.

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 Bestandsaufnahme 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, bemängeln 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 bemängeln 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 Ballermannstouristen 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 Grundstückseigentümer 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.

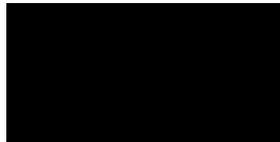
das anders empfindet, soll halt Bodendecker pflanzen. Das muss jedem selbst überlassen sein. Aber man darf doch niemanden zwingen, sich auf seinem Grundstück öffentlich zur Schau stellen zu müssen.

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



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 Ferienwohnungen, 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“.

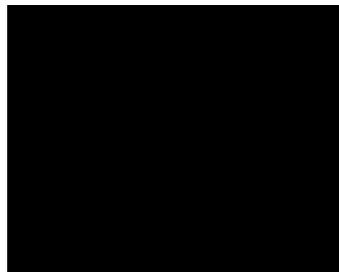
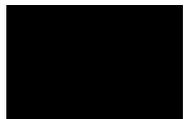
Zu 10.

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.

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.



Poeler Waschküche Wiebke Schöne - Wangern 24 - 23999 Insel Poel

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

Gemeindezentrum 13

23999 Insel Poel



12.02.2023

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

Sehr geehrter Herr Biebornick,

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



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 Wangern 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 Neuan siedlungen 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



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**

■■■■ 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

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.

Bank	IBAN	BIC	Öffnungszeiten
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	DE02 1405 1000 1010 1010 10	NGLADE21WIS	Montag: geschlossen
Volks- und Raiffeisenbank eG	DE49 1406 1308 0103 3245 32	GENODEF1GUE	Dienstag: 08:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr
Gläubiger-ID: DE28 ZZZO 0000 2132 53			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. a DSGVO i. V. m. § 4 (1) DSGVO-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter <https://www.ostseebad-insel-poel.de/daten-schutz.html>.



07.02.2023

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



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 Unzulässigkeitsklärung 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 Entwurf 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.

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 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 beeinträchtigen. Zudem entsprechen die unzulässigen Nutzungen nicht den Vorschriften 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 Geschwindigkeitsüberschreitungen.

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



Zu 2.

Die Gemeinde stimmt dem Einwander 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.



den 09.02.2023

Betreff: Stellungnahme und Widerspruch 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 veröffentlichte Begründung gesehen. Die Änderung, dass „Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht mehr zulässig sein sollen, können wir weder verstehen noch **akzeptieren**.

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.

1.

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.

2.

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

3.

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.

4.

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.

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:

5.

- 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 Beherbergungsgewerbes und nicht störender Gewerbebetriebe 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 ■■■ 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 Glasfaserausrollout 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 Nutzungsänderungsantragsanzeige 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.

3.

Anscheinend gibt es auch Alternativen, die eine Koexistenz von Dauerwohnen und FeWO Vermietung 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.
6. Es entstehen keine maßgeblichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens oder eine zusätzliche Störung der Wohnruhe durch die Nutzung von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben.
7. 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.
8. 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.
- 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 unsererseits 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 vorliegen.

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 vertragliche 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 Gewerbebetrieben, 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]

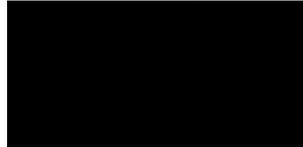
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel möchte darauf hinweisen, dass sich nach der öffentlichen Auslegung sowie nach der Behördenbeteiligung aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB neue Erkenntnisse ergaben, die eine erneute Auslegung erfordern.

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.

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



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 werden 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



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.