

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

„Ortslage Wangern“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 05.09.2022 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von untergeordneten Ferienwohnungen für unzulässig erklärt. Der südliche Bereich des Plangebietes soll eine städtebauliche Arrondierung erfahren. Ziel ist es, durch die Umwidmung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in ein Allgemeines Wohngebiet ein weiteres Baugrundstück in der Ortslage Wangern zu erschließen. Aufgrund der baulichen Prägung der nördlich sowie östlich angrenzenden Grundstücke und der bereits vorhandenen Erschließung eignet sich das Grundstück für eine bauliche Entwicklung. Neben der Interessensbekundung der südlichen Arrondierungsfläche beabsichtigt ein privater Investor, das nordwestliche Baugrundstück zu entwickeln. Geplant ist die Errichtung von mehrgeschossigem, dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Wohnraum. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel begrüßt die Bereitstellung von Wohnraum für Dauerwohnungen in der Ortslage Wangern. Aufgrund des konkreten Nutzungskonzeptes für das geplante Vorhaben ist eine Anpassung der zulässigen Art sowie Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Ortslage Wangern“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

In Abstimmung mit dem Landkreis (25.09.2023) wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes beinhalten und im Regelverfahren fortgeführt, nachdem diese als Planverfahren gemäß § 13b BauGB

begonnen wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches wird zwischen Innen- und Außenbereich unterschieden und lediglich für die zwei Flächen im Außenbereich eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Gleiches gilt für spezifische Teile der im Umweltbericht getroffenen Aussagen.

Das Plangebiet umfasst mit einer Fläche von rund 8,6 ha im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, lediglich die westlichen, bebauten Strukturen der Ortslage sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Habitate, die von der Planung in ihrer aktuellen Ausdehnung inklusive ihrer umgebenden Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum und direkt an diesen angrenzend sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten. Hervorzuheben sind nur die ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (ehemals FFH-Gebiet DE 1934-302) an. Eine Überschneidung zwischen dem Geltungsbereich und den Natura-2000-Gebieten erfolgt nicht.

Es handelt sich bei der 2. Änderung lediglich um eine kleinteilige Arrondierung der Ortslage und somit um eine potentiell geringfügige Erhöhung der Anzahl der Einwohner und damit der Strandnutzer. Die zusätzliche Bebauung findet in einem bereits anthropogen überformten Bereich statt. Dementsprechend sind die angrenzenden Flächen des SPA stark anthropogen beeinflusst. Die Planung führt zu keiner nennenswerten Belastung des SPA.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, von denen nicht alle Bäume erhalten bleiben können. Diese wurden bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 planungsrechtlich, nach erfolgter Genehmigung, entfernt und ausgeglichen, daher sind sie nicht Inhalt der in diesem Bericht durchgeführten Eingriffsregelung.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushalts verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine

Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dies erfolgt durch den Kauf von Ökopunkten im Wert von 4.177 KFÄ aus dem Ökokonto NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“. Es liegen zwei Reservierungsbestätigungen für dieses Ökokonto vor: eine über 696 Punkte für das WA 1 (Teilbereich 1) und eine Reservierungsbestätigung über 3.481 Punkte für das WA 3 (Teilbereich 2). Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten und vorhandenen Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde unter den bekannten Maßnahmen (fachgutachterlicher Begutachtung) ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines bereits anthropogen vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange durch die Planung.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

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

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

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

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Ermittlung der Geschossfläche
- Anpassung des unteren Bezugspunktes für die Firsthöhe

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 22.01.2024 den erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für die erneute Beteiligung bestimmt. Die erneute Veröffentlichung fand im Zeitraum vom 05.02.2024 bis zum 07.03.2024 statt. Gleichzeitig fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten Entwurf vom 22.01.2024 ergaben sich folgende Änderungen:

- Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen im WA 3
- Konkretisierung der Begründung zum mehrgeschossigen Wohnraum
- Ergänzung der Planzeichnung zu bestehenden Gebäuden und Bäumen
- Ergänzung des Verlaufs der Regenwasserleitungen
- Anpassung des Baufeldes im Bereich der vorhandenen Regenwasserleitung

Die Änderungen resultieren aus den eingegangenen Stellungnahmen zum erneuten Entwurf. Die Ergänzung der Planzeichnung um die bereits bestehenden Gebäude, Bäumen sowie der vorhandenen Regenwasserleitungen (Flurstücke 15 und 16) stellen nachrichtliche Übernahmen dar. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnungen im WA 3 sowie die Konkretisierung der Begründung zum mehrgeschossigen Wohnraum wurden mit dem Flächeneigentümer abgestimmt. Die Ergänzung des Regenwasserleitungsbestandes im Bereich der Flurstücke 15 und 16 resultiert aus Sanierungsmaßnahmen, die bereits 2016 erfolgten. Die Maßnahmen wurde mit den Fachbehörden sowie den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt. Somit werden mit den Anpassungen keine Belange erstmalig oder stärker berührt. Eine erneute Veröffentlichung wird demnach nicht erforderlich.

Durch die Gemeindevertretung wurde nicht der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als Satzung beschlossen. Von dem Satzungsbeschluss wurde das WA 3 ausgenommen. Hintergrund ist, dass aktuell Abstimmungen zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und dem Flächeneigentümer des WA 3 erfolgen, um eine gesicherte Erschließung des festgesetzten WA 3 zu gewährleisten. Aufgrund der noch ausstehenden Ergebnisse der Abstimmungen sieht die Gemeinde eine gesicherte Erschließung des WA 3 als derzeit nicht gegeben an. Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird daher vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt eine (Teil-)Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.01.2025 vor. In der (Teil-)Genehmigung wird die Festsetzung 1.4 von der Genehmigung ausgenommen. Diese ist nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg unzulässig. Weiterhin werden Maßnahmen auferlegt:

1. „Die Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 sind in Übereinstimmung zu bringen.“
2. „Die Anzahl der Festsetzung der max. zulässigen Wohnungsanzahl aus der Nutzungsschablone mit einer je Wohnhaus, steht im Widerspruch zu der Festsetzung unter 1.2 bzw. lässt eine Umsetzung dieser Festsetzung gar nicht zu. Die Festsetzungen müssen dementsprechend in Übereinstimmung gebracht werden.“

3. „Der verkehrsberuhigte Bereich im Norden ist entsprechend der Abwägung als private Verkehrsfläche festzusetzen.“
4. „Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Breite zu bemaßen.“

Die Satzung wurde entsprechend der Maßgaben des Landkreises angepasst. Die zu streichende Festsetzung sowie die Maßgaben sind in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit entsprechenden Zeichen (S1 bzw. M1 usw.) markiert. Die aus den Maßgaben resultierenden Änderungen in der Begründung sind ebenfalls angepasst und durchgestrichen bzw. kursiv dargestellt und mit entsprechenden Kennzeichnungen versehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am ~~27.01.2025~~ die zur Erfüllung der mit der (Teil-)Genehmigung vom 10.01.2025 verbundenen oben genannten Maßgaben beschlossen.

Kirchdorf, den 28.02.2025


Gabriele Richter, Bürgermeisterin

