

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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



Planungsbüro Hufmann  
Alter Holzhafen 8  
23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-125/22  
Datum: 15.09.2022

nachrichtlich: Ostseebad Insel Poel, LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 750

## **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 16.05.2022 (Posteingang: 16.05.2022)  
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 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. 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 Teilstudie des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

### **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehend aus Planzeichnung (Stand: April 2022) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines Wohngebietes im Westen der Ortslage Oertzenhof. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, ist die Bereitstellung von Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen vorgesehen. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Das städtebauliche Konzept sieht vier Mehrfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus vor, sodass rund 18 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Mit

#### **Anschrift:**

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

dem Vorhaben ist gleichzeitig eine Arrondierung der Ortslage vorgesehen. Die Errichtung von Ferienwohnungen ist nicht zulässig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 42 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

### **Raumordnerische Bewertung**

Der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird gem. Programmsatz 3.3 (1) Z RREP WM als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Das Vorhaben entspricht den vorgenannten Programmsätzen.

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Gemäß Begründung zum Programmsatz 4.1 (3) RREP WM kann ländlichen Siedlungsschwerpunkten bei gesonderter Nachweisführung eine Wohnbauentwicklung von bis zu 6 % zugestanden werden. Auch bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung hat die Gemeinde Ostseebad Insel Poel rein rechnerisch ihr Entwicklungspotenzial bereits überschritten.

Die Ortslage Oertzenhof grenzt unmittelbar an den Hauptort Kirchdorf an. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich in direkter Anbindung an die Ortslage und bildet eine sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur. Da insbesondere Gemeinden entlang der Ostseeküste mit einem Mangel an bedarfsorientiertem Wohnraum zu kämpfen haben und meist von Ferienwohnungen geprägt sind, ist es erforderlich, entsprechende Wohnraumangebote für die ansässige Bevölkerung bereitzustellen. Da gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans die Errichtung von Ferienwohnungen unzulässig ist, wird sichergestellt, dass das geplante Wohnbauvorhaben ausschließlich dem Dauerwohnen dient. Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen wird die wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Oertzenhof raumordnerisch mitgetragen.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusschwerpunkttraum (vgl. 3.1.3 (2) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

### **Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Jana Eberle



## Untere Denkmalschutzbehörde

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

## 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*

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden.

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen.

Hinweise zum bereits vorgelegtem Umweltbericht:

Entsprechend S. 11 der Begründung beträgt die Fläche des Geltungsbereichs 4.857 m<sup>2</sup>. Im Abgleich mit der im Umweltbericht erstellten Eingriffsbilanzierung werden jedoch lediglich 3.568 m<sup>2</sup> berechnet. Nach Pkt. 2.3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, 2018) sind jegliche Biotope, die durch das Vorhaben verändert bzw. beseitigt werden, als Funktionsverlust bilanzseitig zu berücksichtigen. Auch bei Abzug der Fläche des vorhandenen Gebäudes ergibt sich jedoch nicht die dargestellte Fläche in der Bilanz. Diese ist daher entsprechend Pkt. 2.3 der HzE zu überarbeiten. In Bezug zu den Ausführungen im Umweltbericht sind die in Abzug gebrachten bereits vollversiegelten Flächen nachvollziehbar darzustellen.

Für den B-Plan ist als Minderungsmaßnahme die Gestaltung einer parkartigen Grünfläche auf 765 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die HzE-Maßnahme 6.11 sieht hierfür eine Mindestfläche von 5.000 m<sup>2</sup> vor. Entsprechend dem Erlass des Ministeriums vom 01.06.2018 ist die HzE ebenso anzuwenden. Die Anforderung der Maßnahme 6.11 wird durch die geplante Grünfläche nicht erfüllt und wird daher nicht anerkannt. Auch das Zitat des § 15 Abs. 2 BNatSchG kann dabei nicht als Argumentationshilfe dienen.

Entsprechend Pkt. 5.4 des Umweltberichts wird sich auf eine Kompensationsmaßnahme der Gemeinde Wittenförden bezogen. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Kopierfehler. Allgemein sei darauf hingewiesen, dass die Anrechnung von zwei Maßnahmen (Parkanlage und Anpflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen) auf ein und derselben Fläche nicht möglich ist.

Es sollte angedacht werden die standortheimischen Gehölze in den Festsetzungen konkret zu definieren. Hierbei sollte auch abgeprüft werden, ob die jeweiligen Arten für die Region typisch sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Schutz der Eigenart von Natur und Landschaft).

#### Baumschutz

Lt. Umweltbericht sind keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume betroffen.

#### 2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmal

Bearbeitung Frau Schröder

LSG, NSG, ND sind nicht betroffen.

#### 3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Deshalb ist seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planänderungen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den

Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007<sup>1</sup>, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017<sup>2</sup>) zu nutzen.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden (StALU Westmecklenburg 2015). Dieser steht auf der Webseite des StALU zur Verfügung.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

#### Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

---

<sup>1</sup> Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

<sup>2</sup> Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

#### 4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB).

#### 5. Artenschutz

Bearbeitung Frau Kureck

Punkt 5.10 im Teil B – Text der Satzung ist folgendermaßen zu formulieren:

„Vor Abriss des Gebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob dieses Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Bei positivem Befund, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

#### Begründung

Im Teil B – Text der vorliegenden Satzungen werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG nicht berücksichtigt. Demnach ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

„Wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, z.B. Schwalbennester oder Fledermausquartiere, unterliegen auch während der Abwesenheitszeiten der Tiere dem Schädigungsverbot, da sie auch im Folgejahr wieder benutzt werden.“ (LUNG 2012).

Es soll zu einem Gebäudeabriß kommen. In der Begründung zur Satzung wird postuliert, dass unter bauökologischer Begleitung des Abrisses das Eintreten von Verbotsstatbeständen des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Dies kann ich so nicht mittragen. Neben ggf. recht offensichtlichen Schwalbennestern, wären beim Vorfinden potentiell für Fledermäuse geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten, auch diese im Rahmen einer CEF-Maßnahme auszugleichen. Der Abriss kann demnach erst erfolgen, wenn die CEF-Maßnahme nachgewiesenermaßen „funktioniert“ (vgl. § 44 Abs. 5 (3) BNatSchG). Gerade bei Fledermäusen ist jedoch bekannt, dass Ersatzquartiere oft erst nach Jahren angenommen werden, vielfach auch gar nicht. Im Sinne der Rechtssicherheit müsste bei einem Gebäudeabriß, sofern das Vorhandensein von Fledermausquartieren (auch Tageshangplätze) nicht sicher ausgeschlossen werden kann, in jedem Fall ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden (ZAHN & HAMMER 2017)<sup>3</sup>.

#### **Rechtsgrundlagen und andere Quellen**

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

**HzE, 2018:** Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

**LUNG, 2013:** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3.

<sup>3</sup> Andreas Zahn und Matthias Hammer (2017): Zur Wirksamkeit von Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Anliegen Natur 39(1).

Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013

**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

## 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.



### 1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

### 2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

### 3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der statischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbauten Zustand angenähert werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Insel Poel. Diese Pflicht ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Gemäß Begründung zum Plan Punkt 3.2 soll für das Gebiet ein Bodengutachten angefertigt werden. Mit dem Nachweis der erforderlichen Versickerungsleistung kann anfallendes Niederschlagswasser durch den Grundstückseigentümer erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Grundlage bildet die Niederschlagswassersatzung der Gemeinde vom 13.08.2013. Diese Variante sollte im Plan festgesetzt werden. Im Teil B Text des Planes sind bisher keine Regelungen festgeschrieben.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannte Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasser-beseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Wird die o.g. Versickerungsleistung gutachterlich nicht bestätigt, bedarf es einer öffentlichen Erschließung des südlichen und/oder mittleren Siedlungsbereiches Oertzenhof durch die Gemeinde Insel Poel. Für die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (Benutzung nach § 9 WHG) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-102-1/BWK - A 3-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-102-2/BWK - A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer –Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten.

Mit dem neuen DWA- A 102 -1 und 2 sowie DWA-M 102-3 und 4 sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.

Des Weiteren bleibt das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser gültig.

Die jeweilige Bewertung nach DWA A 102 und ggf. nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z. B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend **§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB** als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.**

**Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

## **5. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Entsprechend der Topographie des Siedlungsbereiches Oertzenhof besteht zwischen dem Plangebiet und der Strandstraße zum „Schwarzen Busch“, von West nach Ost abfallend eine Höhendifferenz von ca. 10 m. Oberhalb zum Kickelberg ansteigen nochmal ca. 7.50 m auf landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Zum Schutz des Plangebietes ist es erforderlich, den natürlichen Abfluss aus der nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche am Zufluss zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um das Gebiet erfolgen.

An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

### **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 (GVOBI. M-V S.669),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. 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)

## **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Ob die Straßenverkehrsbehörde (StrVB) zuständig ist, ist abhängig davon, ob es sich bei den Planungsflächen später um öffentlichen Verkehrsraum handelt. Sofern die Nutzung der Wege und Parkflächen später ausschließlich den Anwohnern vorbehalten ist, wird dies in der Regel durch nichtamtliche Beschilderung ausgewiesen, wodurch es sich bei diesen Flächen dann nicht mehr um öffentlichen Verkehrsraum (für jedermann zugänglich) handelt. Diese Fragestellung gilt es als primär zu beantworten.

Zu den Stellflächen wird im Vorentwurf lediglich die Aussage getroffen, dass diese Stellflächen „ausreichend dimensioniert“ (B42 Vorentwurf 2.4) seien. Es wird auf die RAST 06 Abschnitt 6.1.5 Tabelle 22 verwiesen.

Es werden weitere Planungsunterlagen benötigt, in denen die Gestaltung des Anschlusses der neuen Stichstraße an die vorhandene Wegführung dargestellt ist, um die Notwendigkeit von Vorfahrtsbeschilderung abschätzen zu können.

## **FD Bau und Gebäudemanagement**

### **Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planende öffentliche Straße und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten.
3. Unter Berücksichtigung der Anzahl der geplanten Wohnungen und der Begegnungsfälle der vorgesehenen Bemessungsfahrzeuge sollte die geplante Fahrbahnbreite überprüft werden.
4. Die Planunterlagen lassen eine detailliertere Prüfung nicht zu.

Auskunft erteilt Herr Scholz  
Zimmer 3.201  
Fernruf 03841-3040-6620  
Telefax 03841-3040-86620

# Landkreis Nordwestmecklenburg

- Fachdienst Umwelt u. Regionalentwicklung –  
SG 66/80.02  
Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz

## Empfänger:

**61/63.03, Bauleitplanung  
im Hause**

Zeichen:

Eingang:

Fertigstellung: 12.07.2022

**Gemeinde Ostseebad Insel Poel, B-Plan Nr. 42 “Oertzenhof West“  
Entwurf, Stand 15.04.2022  
Gesamtstellungnahme SG 63/66.05 ab**

### 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.

Dem Entwurf stehen keine grundsätzlichen abfallrechtlichen Bedenken entgegen.

Folgende Festsetzungsinhalte können erforderlich werden:

1. Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Zum Zeitpunkt von Bautätigkeiten jeweils aktuelle abfallrechtliche Vorgaben sind anzuwenden.
2. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde durch eine LPG gewerblich genutzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen z.B. bei Werkstätten, Lagern oder Ställen (MKW, PAK, SM, PSM, Dünger und Desinfektionsmittel). Daher kann nicht unbesehen von Schadstofffreiheit vorgefundener Bodenmaterialien, ggf. Bauschuttresten und deren Gemischen ausgegangen werden.

Nach Beräumung der Fläche sind Vornutzungen nicht mehr ohne weiteres erkennbar.

Verschleppungen von Schadstoffen innerhalb des B-Plan-Gebietes und darüber hinaus sind zu unterbinden.

Für die möglichst hochwertige Verwertung mineralischer Abfälle (Abtragsmaterialien wie Boden, Bauschutt und deren Gemische) nach § 7 (3) KrWG sind die LAGA M20 bzw. BBodSchV mit Verweis auf die DIN 19731 maßgeblich.

Nach LAGA M20 II Pkt. 1.2.2.1 sowie Pkt. 5.2.a) der DIN 19731 besteht grundsätzlich Deklarationspflicht (Untersuchungserfordernis / Untersuchungsbedarf) bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten, was bodenschutz- und abfallrechtlich auch für ehem. Nutzungen gilt.

Ab 01.08.2023 sind die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV anzuwenden.

Hinweise:

Sinnvoll sind historische Recherchen, engmaschige Untersuchungen sich daraus ergebender Verdachtsflächen und repräsentative Rasteruntersuchungen des Gesamtbereiches durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten. Evtl. kann die Schadstoffuntersuchung mit Ermittlungen der Versickerungsfähigkeit verbunden werden.

Die Untersuchungen sollen im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans erfolgen. Dies dient der Chargenbildung nach DIN 18300 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung von Schadstoffen und der Einschätzbarkeit von Entsorgungskosten, deren Risiko hier gegenüber dem Umfeld erhöht ist.

Soweit sich im Rahmen der B-Plan-Entwurfsbearbeitung zeigt, dass entgegen der Regelvermutung für vormals gewerblich genutzte Flächen hier keine oder nur partiell relevante Schadstoffbelastungen bestehen oder nachvollziehbar beräumt wurden, kann geprüft werden, die Festsetzung Nr. 1 zu modifizieren oder ganz zu löschen. Von daher wird die Klärung der Schadstoffbelastungssituation im Rahmen der Entwurfsbearbeitung empfohlen.

Zu 2.

Überwachungen im Einzelfall können nach § 51 KrWG angeordnet werden. Dies ist sinnvoll und angemessen, da erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen besteht, welche in allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht verwertet werden dürfen.

Zulässige Verwertungen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches sind begrenzt und deren Entsorgungswege nachvollziehbar zu machen, ist sinnvoll.

Hinweise:

Ein Umlagerungsprivileg besteht nach § 6 (6) Nr. 3 der ab 01.08.2023 geltenden BBodSchV ausdrücklich nicht.

**Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden**

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

**Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): 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.	

Folgende Festsetzungsinhalte können erforderlich werden:

1. Baubeginn unzulässig, bis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse fachgutachterlich nachgewiesen und von der UBodB bestätigt sind. (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

#### Begründung

##### Zu 1

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde durch eine LPG gewerblich genutzt. Bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen besteht erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen z.B. bei Werkstätten, Lagern oder Ställen (MKW, PAK, SM, PSM, Dünger und Desinfektionsmittel). Dies gilt auch für Teile der Fläche, welche aktuell als Weide genutzt werden, wenn bislang keine repräsentative Schadstoffuntersuchungen erfolgten.

Dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen hier keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor, welche auf eine Gefährdung des Grundwassers oder der menschlichen Gesundheit bei aktueller Nutzung hindeuten.

Auch wenn Anhaltspunkte für nutzungsunabhängige Sanierungspflichten oder Sanierungserfordernisse bei unempfindlichen Nutzungen nicht vorliegen, bestehen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ((§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Hinsichtlich Bodenschadstoffen ist dafür die BBodSchV maßgeblich. Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze sind i.d.R. einzuhalten. Vorsorgewerte sollen angestrebt werden; dies gilt insbesondere im ländlichen Raum, wenn weitgehend unbelastete Alternativflächen zur Verfügung stehen.

In Wohngebieten ist grundsätzlich mit den besonders empfindlichen Nutzungen Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau zu rechnen.

Als Frist für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde Baubeginn gewählt. Dies geht davon aus, unkontrollierte Verbreitung belasteter Materialien bereits bei der Baufreimachung zu berücksichtigen ist.

Der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten erfolgen. Es wird empfohlen, dass Untersuchungskonzept und die grundsätzliche Gliederung der Dokumentation vor Auftragserteilung mit der UBodB abzustimmen.

Siehe auch abfallrechtliche Stellungnahme.

#### Hinweise:

Anstelle einer Klärung der Bodenschadstoffsituation vor Baubeginn, wird dies im Rahmen der Entwurfserarbeitung dringend empfohlen. Dies kann eine unnötige Überfrachtung des B-Plans vermeiden oder ggf. kann der B-Plans. sinnvoll angepasst werden.

(Sollten Nachweise der ausreichenden Schadstofffreiheit erst nach Rechtskraft des B-Plans erbracht werden, ist ein städtebaulicher Vertrag mit Beteiligung der UBodB erforderlich.)

Kiesflächen mit in der Summe mehr als 5 m<sup>2</sup> sind bei der GRZ-II-Ermittlung zu berücksichtigen.

Ausgehend von einem Nutzungsbeginn in mehr als einem Jahr, wird empfohlen, durchgehend mit der ab 01.08.2023 geltenden überarbeiteten Fassung der BBodSchV zu arbeiten.

#### Anmerkungen:

Für die Stellplätze südlich des Flurstückes 139/4 sollte geprüft werden eine entsprechende Anzahl im Süden, an der Straße, nordwestlich des Flurstücks 146/5 anzugeben, um möglichst auf Rangierflächen verzichten zu können.

Folgende Erwägungen werden vorgeschlagen:

1. Wird ein aktuell guter Bodenzustand ermittelt, dann für z.B. 30 % der der Grundstücksflächen, mindestens aber festgesetzte Grünflächen eine Auszäunung während der Baumaßnahmen festsetzen.
2. Auf Poel kommen teilweise so große Oberbodenmächtigkeiten vor, dass Andeckung weiteren Oberbodens einer Verschwendungen gleichkommen kann und Verwertung des OB an anderer Stelle sinnvoller ist.
3. Für Gebäude und Stellplätze die Pflicht von begrünten Dächern oder Solarenergienutzung (nicht nur Möglichkeiten z.B. unter 7.2).
4. Begrünte Mulden (evtl. kaskadenartig) für Regenwasser (ggf. für Starkregenereignisse zusätzlich zu Rigolen oder Zisternen).
5. Großkronige Bäume festsetzen für versiegelte Flächen, soweit Solarenergienutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### **Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

**BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (am 01.08.2023 tritt eine überarbeitete Fassung in Kraft)

**LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz

**EBV**- Ersatzbaustoffverordnung (ersetzt ab 01.08.2023 die LAGA M20)

**PAK-Erlass M-V**- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017

**DIN 18915** – Bodenarbeiten

**DIN 19639** - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

**DIN 19731** – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzwert Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frank Scholz

**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 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-142-22-5122-74035  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 16. Juni 2022

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 42 „Oertzenhof – West“**

Ihr Schreiben vom 16. Mai 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. Die Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 42 verbraucht keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der entstehende Kompensationsbedarf soll durch die Pflanzung von 6 Laubbäumen auf dem zukünftigen Wohngebiet erfolgen. Weiter ist der Ankauf von Ökopunkten zum Ausgleich der o.g. Maßnahme geplant. 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 (GVOBI. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. 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 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
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/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

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

Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet sich angrenzend an das folgende Natura 2000-Gebiet:

- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) **DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“**

Dieses Gebiet wurden 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. dient als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Er ist auf der Homepage meines Amtes ([DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff \(stalu-mv.de\)](http://DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff (stalu-mv.de))) abrufbar und kann als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Dem Standarddatenbogen (SDB) für das VSG fehlt es an Aktualität, da fast alle SDB kurz nach der Gebietsmeldung in den Jahren 2003/2004 erstellt und seitdem überwiegend nicht oder nur in nicht systematischen Einzelpunkten aktualisiert wurden. Daher erfolgte 2020 eine Aktualisierung aller SDB auf der Grundlage der vorhandenen Managementpläne. Die Übermittlung der aktualisierten SDB an die Europäische Kommission erfolgte über das Bundesamt für Naturschutz bis zum 15.12.2020. Erst danach stehen die aktualisierten SDB zur Verfügung. Solange keine aktualisierten SDB vorliegen, sind die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte den Managementplänen zu entnehmen.

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.

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 immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. mir angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag



Anne Schwanke



**Betreff:** 22147, Ostseebad Insel Poel, B-Plan Nr. 42 "Oertzenhof - West" - TÖB-Beteiligung nach § 4 Ab.s 1 BauGB  
**Von:** <toeb@lung.mv-regierung.de>  
**Datum:** 04.07.2022, 11:40  
**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 16.05.2022 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow  
Telefon +49 3843 777 134  
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>



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

**Planungsbüro Hufmann  
Alter Holzhafen 8**

**23966 Wismar**

## **Forstamt Bad Doberan**

Bearbeitet von: Herr Pencz

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

Aktenzeichen: 7444.382-41/2022  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 01.06.2022

### **forstrechtliche Stellungnahme**

**hier: Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ – Stand 05.04.2022**

- Ihr Schreiben vom 16.05.2022 – Posteingang 19.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

soweit sich das Vorhaben „Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über **den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ – Stand 05.04.2022**

aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

### **Entscheidung:**

Entsprechend § 10 LWaldG<sup>1</sup> wird für das geplante Vorhaben **Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ – Stand 05.04.2022** 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 § 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

<sup>1</sup> Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)

Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

1. Waldbetroffenheit:

Das in den vorliegenden Entwurf geplante Vorhaben wurde auf forstrechtliche Belange geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass zum aktuellen Zeitpunkt innerhalb und um das geplante Vorhaben im Umkreis von 30 m kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG vorkommt. Aus diesem Grund sind zum aktuellen Zeitpunkt im Sinne des § 20 LWaldG keine Gefahren für die geplanten baulichen Anlagen durch den Wald sowie Gefahren durch die baulichen Anlagen für den Wald festzustellen. Die im Bereich des Vorhabens vorhandene Gehölzstruktur ist zum aktuellen Zeitpunkt kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Pencz

Forstamtsleiter



per E-Mail

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Planungsbüro Hufmann  
Alter Holzhafen 8  
23966 Wismar

Körperschaft des öffentlichen Rechts

— Die Verbandsvorsteherin —

**Anschluss- und Gestaltungswesen**

Sachauskunft: Frau Meier  
Telefon: 03841/7830 52  
Fax: 03841/780407  
e-Mail: [s.meier@zvvis.de](mailto:s.meier@zvvis.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihr Bearbeiter: Herr Hufmann

Lübow, den 21.07.2022

**Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
- Vorentwurf vom 05.04.2022**

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

**Reg.-Nr. 336/2022  
Az 3-13-1-16-B**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zu o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

- Ziele: - Allgemeines Wohngebiet, 4 Mehrfamilienhäuser, 1 Zweifamilienhaus  
2 Vollgeschosse, offene Bauweise
- Gemarkung Oertzenhof, Flur 1, Flurstücke 140/1 und 182 (teilw.)
- Fläche gesamt: 4.875 m<sup>2</sup>
- geplante WE 18, Wasserbedarf....?, Schmutzwasseranfall....?  
(Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen!)

**Trinkwasserversorgung**

In der östlich gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Ringschluss zwischen den beiden Versorgungsleitungen DN 80 PVC herzustellen. Erst nach Realisierung dieser Maßnahme besteht Anschlussmöglichkeit für die geplanten Bebauung des Gebietes.

**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.

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

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

## **Schmutzwasserentsorgung**

Ein direkter Anschluss in südliche oder östliche Richtung ist derzeit nicht möglich, da hier in der Straße „Oertzenhof“ keine betriebsfertigen öffentlichen Schmutzwasseranlagen des Zweckverbandes Wismar bestehen.

Der über das Flurstück 147 verlaufende Schmutzwasserkanal, ist im Zuge der Erschließung des B-Planes in die östlich des Gebietes verlaufende, öffentliche Erschließungsstraße umzuverlegen. Die geplante Bebauung sollte, nach Möglichkeit im freien Gefälle, an diesen Kanal anschließen.

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.

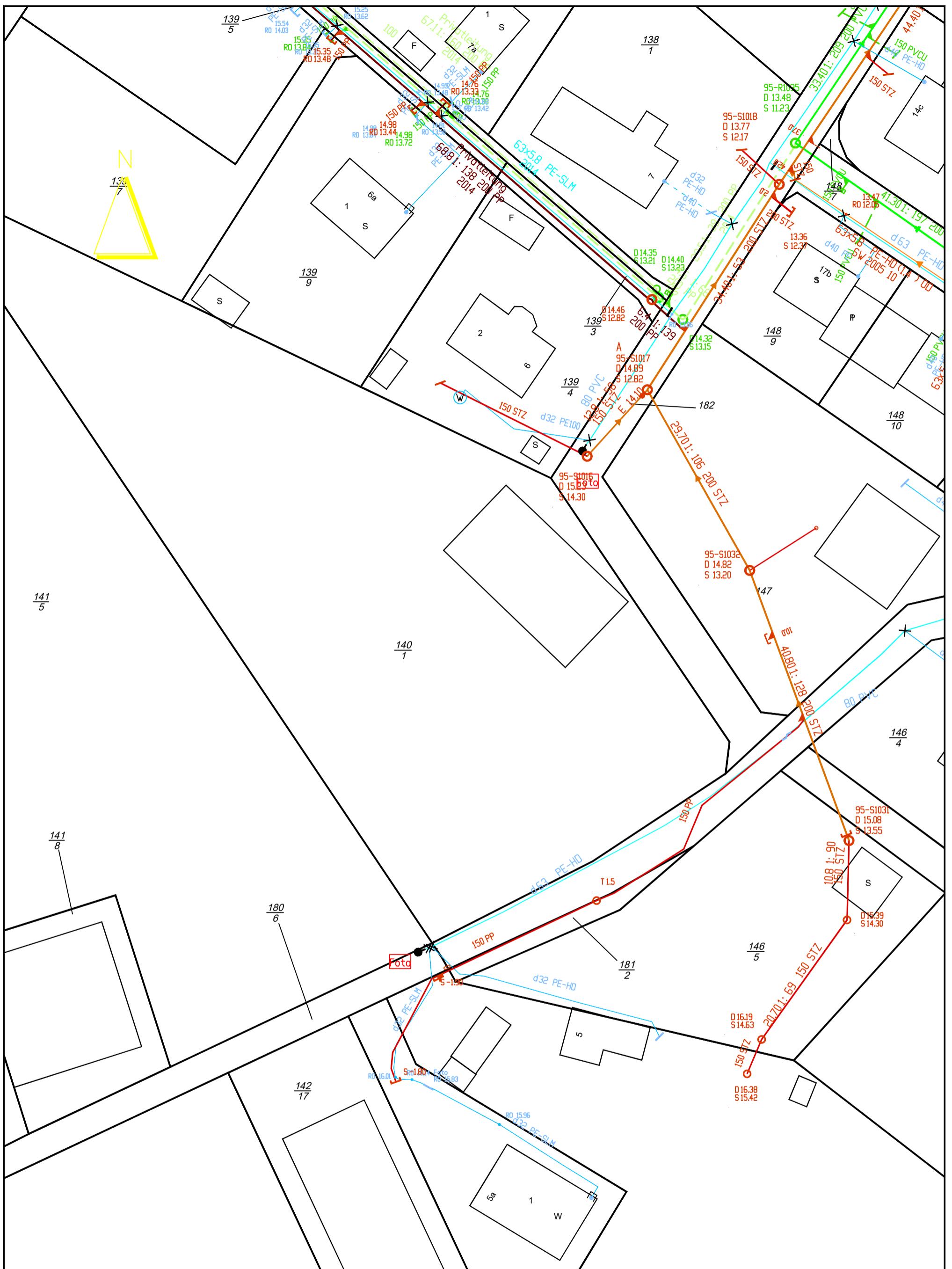
Der von uns zur Information eingetragene Regenwasseranlagenbestand hat keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an die zuständige Gemeinde.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar



Sabine Meier  
Leiterin Anschluss – und Gestaltungswesen

Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser (WV) /Schmutzwasser (SW) M 1: 500



Oertzenhof  
Bestand WV/SW

Leitungsstand vom 21.07.2022, Reg. Nr. 336/2022



Blatt:  
Höhe HN 76

Maßstab 1: 500

# Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Planungsbüro Hufmann

Alter Holzhafen 8  
23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Will  
Telefon: 0385 588 81 145  
Telefax: 0385 588 81 800  
E-Mail: andrea.will@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2114-512-00-POEL BP42-2022/089  
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 13.06.2022

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof-West“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Ihr Schreiben vom 16.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Ostseebad Poel zur Einleitung eines Planverfahrens für den oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 16.05.2022. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Poel kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Handwritten signature of Wunrau.

Wunrau  
Dezernent Verwaltung, Betrieb und Verkehr

Postanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Postfach 16 01 42  
19091 Schwerin

Hausanschrift:  
Straßenbauamt Schwerin  
Pampower Straße 68  
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010  
Telefax: 0385 / 588-81 800  
E-Mail: [sba-sn@sbv.mv-regierung.de](mailto:sba-sn@sbv.mv-regierung.de)