

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Betr.: Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof – West“

Erneute Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 11.08.2025 den erneuten Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof“ sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Aufgrund des Fehlens eines redaktionellen Hinweises erfolgt an dieser Stelle die erneute Bekanntmachung der **Öffentlichkeitsbeteiligung**. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit dem dazugehörigen erneuten Entwurf der Begründung (inkl. Umweltbericht) wird in der Zeit

vom 03.11.2025 bis zum 05.12.2025

auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unter folgender URL veröffentlicht.

<https://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene-im-aufstellungsverfahren.html>

Zudem sind die Unterlagen im Bau- und Planungsportal M-V einsehbar.

<https://www.bauportal-mv.de/bauportal/>

Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Auslegung im FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf während der Dienstzeiten.

Während der Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

**FB IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Insel Poel OT Kirchdorf
Tel.: 038425 – 4281 0
Mail: d.dwars@inselpoel.net**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel macht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bekannt, dass die Gelegenheit zur Stellungnahme lediglich in Bezug auf die Änderungen und ihre möglichen Auswirkungen gegeben wird. Folgende Änderungen wurden an dem erneuten Entwurf vorgenommen (die Änderungen sind im Planentwurf farblich gekennzeichnet):

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Pkt. 4.2 und 4.3 um Nebenanlagen, Carports und Garagen
- Änderung der Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Nebenwohnungen
- Erweiterung der Baugrenze des Baufeldes 2
- Erhöhung der Firsthöhe im WA 2
- Ergänzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 1
- Entfall der Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 ist dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen.

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wird hiermit bekannt gemacht.

Des Weiteren macht die Gemeinde Ostseebad Insel Poel bekannt, dass folgende **Arten umweltbezogener Informationen** vorliegen und ebenfalls veröffentlicht werden:

- Umweltbericht als Teil der Begründung,
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.05.2023
- Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.05.2023 und 01.06.2023
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 15.05.2023
- Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar vom 08.06.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg
- Baugrunduntersuchung, Baustoff- und Umweltlabor GmbH

Umweltbericht

- Gesetzlich geschützte Bäume und Biotope
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume.
Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden. Im Umfeld (ca. 200 m) des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.
- Schutzgebiete
Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 640 m Entfernung das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes, ca. 15 m entfernt das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes wird ausgeschlossen.
- Schutzgut „Mensch“
Lärmbelästigungen wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Es wird von einer Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen.
- Schutzgut „Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt“
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baum, der gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt ist.
Es fand eine artenschutzrechtliche Betrachtung (Potenzialabschätzung) statt. Eine Betroffenheit liegt für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse vor. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, ist eine bauökologische Begleitung des geplanten Abrisses, des im Plangebiet befindlichen Gebäudes, erforderlich. Des Weiteren sind Gehölzbeseitigungen zeitlich geregelt (01. Oktober bis 28. Februar).
- Schutzgut „Boden“
Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung des Plangebietes sind bereits verändert. Bis ca. 2002 war das Plangebiet Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes und wurde anschließend als Weidefläche genutzt. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen. Um die geplanten Eingriffe der Versiegelung auszugleichen, werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt.
- Schutzgut „Wasser“
Im Plangebiet und dessen Umfeld (ca. 200 m Radius) befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 930 m entfernt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Neuanschlüsse an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Für die

Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser regelt.

- Schutz „Fläche“
Das Plangebiet stellt eine Arrondierungsfläche im Westen der Ortslage Oertzenhof dar. Das Plangebiet umfasst eine Weidefläche, bereits versiegelte Flächen und ein Gebäude. Der mit der Planung einhergehende Flächenverbrauch wird aufgrund der derzeitigen Nutzungen als verhältnismäßig gering eingeschätzt. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.
- Schutzgut „Luft und Klima“
Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.
- Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige Sachgüter bekannt.
- Schutzgut „Landschaft“
Es sind geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die neuen Wohngebäude in ortstypischer Bauweise gebaut werden und das vorhandene Sieglungsbild ergänzen.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 wird die Schaffung von Baurechten für die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung ermöglicht. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezieht sich auf die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie die Neuversiegelungen.

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.05.2023

Gemäß dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) ist der Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 22.05.2023 und 01.06.2023

- Untere Naturschutzbehörde
Es werden Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegeben.
Bezüglich des Europäischen Vogelschutzgebietes werden allgemeine Hinweise gegeben.
- Untere Wasserbehörde
Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Es werden Hinweise zur Niederschlagwasserbeseitigung gegeben.
- Untere Bodenschutzbehörde
Es werden Bedenken hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein ergänzendes Fachgutachten für Bodenschutz und Altlasten zu erarbeiten ist.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 15.05.2023

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken oder Anregungen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich des Flurneuordnungsverfahrens Insel Poel. Bedenken werden nicht geäußert. Es werden Hinweise zum angrenzenden Natura 2000-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) gegeben. Gewässer erster Ordnung sowie wasserwirtschaftliche Anlagen werden nicht berührt, sodass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Feststellen von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen eine Mitteilung an die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu erfolgen hat. Innerhalb des

Plangebietes sowie seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte / angezeigte Anlagen, sodass keine Betroffenheit besteht.

Zweckverband Wismar vom 08.06.2023

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Ringschluss, zwischen den vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen in der östlichen Erschließungsstraße, herzustellen ist. Nach Realisierung des Ringschlusses bestehen Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes.

Es wird drauf hingewiesen, dass in der Straße „Oertzenhof“ keine betriebsfertige öffentliche Schmutzwasseranlage des Zweckverbandes besteht. Der Schmutzwasserkanal (im Bereich Flurstück 147), ist im Zuge der Schließung umzuverlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Ortslage ein Regenkanalnetz befindet, welches nicht durch den Zweckverband betrieben wird.

Schalltechnische Untersuchung, Lärmschutz Seeburg, Juli 2022

Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Schießlärm) der westlich angrenzenden Schießhalle immissionsschutzrechtlich untersucht.

Baugrunduntersuchung, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, November 2022 und Juni 2023

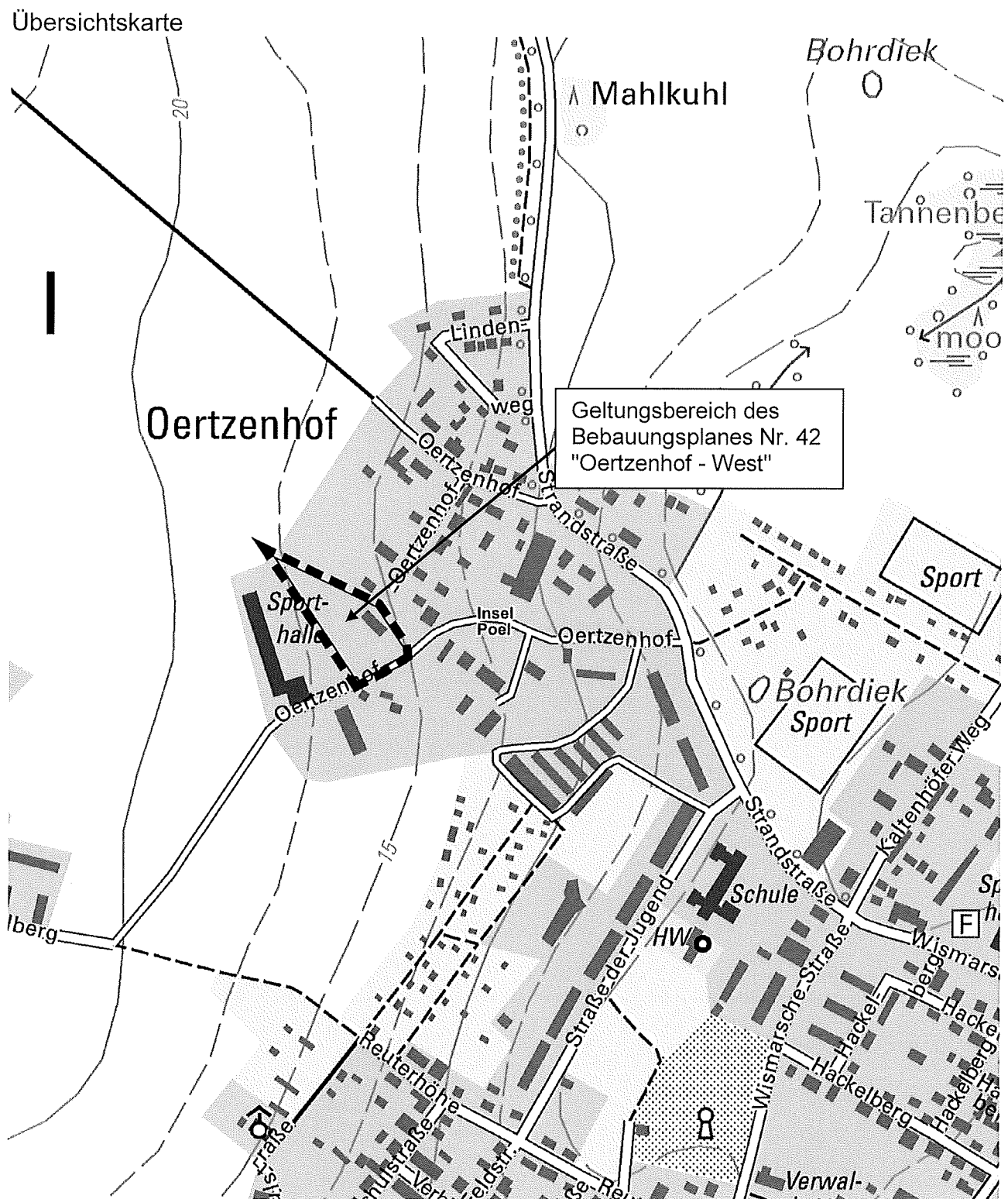
Es wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Bodenzusammensetzung untersucht.

Kirchdorf, den 08.10.2025


Gabriele Richter, Bürgermeisterin



Anlage:
Übersichtsplan



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