

Anlage zum Abwägungsbeschluss

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB  
zur Satzung über  
den Bebauungsplan Nr. 12  
"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"  
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg  
- Die Amtsleiterin -**



[Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg]  
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung  
für die Gemeinde Insel Poel  
Mecklenburger Straße 32

23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Ecks  
Telefon: 0385 640148-17  
Fax: 0385-640148-29  
E-Mail: doerte.ecks@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-04/08  
Datum: 16.10.2008

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RRÖP WM) beurteilt.

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 25.09.2008 (Posteingang 29.09.2008)

**Bewertungsergebnis**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt**

Zur Bewertung hat der Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 08/2008) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Insel Poel die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 20 Wohnhäusern schaffen.

**Raumordnerische Bewertung**

Die amtsfreie Gemeinde Insel Poel befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. Laut RRÖP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum, im Vorranggebiet bzw. Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, im europäischen Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft sowie im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 3 „Insel Poel“.

Bis zum 31.12.2007 konnten in der Gemeinde Insel Poel 2.746 Einwohner registriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Umsetzung des B-Planes Nr. 12 geht mit der Beseitigung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Bestätigung, dass die Planung aus dem F-Plan entwickelt wurde, wird zur Kenntnis genommen.

eines städtebaulichen Missstandes einher. Damit entspricht die Planung den raumordnerischen Erfordernissen, wie sie unter Punkt 5.1.1 (5) und (6) RROP formuliert sind.

Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele 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 gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

  
Dr. G. Hoffmann

Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung auch der Behebung eines städtebaulichen Missstandes dient und damit den raumordnerischen Erfordernissen entspricht.

Die Hinweise werden beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931  
GrevesmühlenStadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. M. Hufmann  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen

Herr P. Liepert

Zimmer    Telefon    Fax  
2. 225    (03881) 722-405    488E-Mail  
p.liepert@nordwestmecklenburg.de

Aktenzeichen

Ort, Datum  
Grevesmühlen, 2008-11-04**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk „  
hier: Stellungnahme des Landkreises NWM gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Hufmann,

Grundlage der Stellungnahme bilden der Entwurf der o. a. Satzung, Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit Bearbeitungsstand vom 2008-08-18 sowie die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Nachfolgende zuständige Fachdienste sind gemäß § 4(2) BauGB beteiligt worden:

**FD Umwelt**

- . SG Naturschutz und Landschaftspflege
- . SG Wasserwirtschaft
- . SG Abfall, Altlasten und Immissionsschutz

**Bereich Kommunalaufsicht**Gemeinsames Gesundheitsamt der Hansestadt  
Wismar und des Landkreises NWM**FD Ordnung/Sicherheit/Straßenverkehr**

- . Untere Verkehrsbehörde

**FD Bau und Liegenschaften**

- . Untere Straßenaufsichtsbehörde
- . SG Hoch- und Straßenbau

**FD Bauordnung und Planung**

- . SG Bauordnung und Bauleitplanung
- Brandschutz
- . SG Förderung Ländlicher Raum/Denkmalchutz

Die Stellungnahmen der Fachdienste sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.  
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*P. Liepert*  
**Liepert**  
 SB Bauleitplanung

**Anlage:****FD Umwelt****Untere Wasserbehörde – Bearbeiter: Herr Behrendt**

Der vorgelegte B-Plan bezieht sich auf die Ausweisung einer Wohnbebauung für maximal 20 Wohngebäude. Im geänderten, bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Insel Poel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan Nr. 12 wurde aus dem F-Plan der Gemeinde Insel Poel entwickelt.

Als Träger öffentlicher Belange ausgehend vom § 4 Abs. 1 BauGebVO M-V<sup>1</sup> gibt die untere Wasserbehörde auf der Grundlage des WHG<sup>2</sup> und LWaG<sup>3</sup> folgende Stellungnahme ab:

**1. Wasserversorgung:**

Der Bereich des B-Plangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Insel Poel hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für den vorliegenden B-Plan hat der ZV Wismar die Abwasserbeseitigungspflicht.

**3. Niederschlagswasser:**

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft- Gemeinde Insel Poel (§ 40 Abs. 1 LWaG).

Das Niederschlagswasser des vorliegenden B-Planes wird als gering verschmutzt eingestuft.

Daraus leitet sich kein Behandlungserfordernis ab. Es soll entsprechend der Planung über ein Regenrückhaltebecken in den Graben zur Ostsee abgeleitet werden. Zur Rückhaltung von Sand und Schwimmschlamm sollte der Ablauf des Beckens getaucht

<sup>1</sup> Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2013-1-108)

<sup>2</sup> Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59, S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

<sup>3</sup> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Nov. 1992 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 753-2), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Regelung der Nutzung der Gewässer für den Verkehr und Sicherstellung der Gefahrenabwehr in Häfen und Hafenanlagen sowie zur Änderung anderer Gesetze vom 10. Juli 2008 (GVBl. M-V, Nr. 10, S. 296)

Die Bestätigung, dass die Planung aus dem F-Plan entwickelt wurde, wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine Trinkwasserschutzzonen berührt werden.

Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Begründung wurde ausgeführt, dass der Ablauf des Beckens getaucht ausgeführt werden soll, um Schlamm- und Sandeinträge in die Vorflut zu vermeiden. Die Erlaubnis zur Einleitung wird bei der zuständigen Stelle eingeholt.

hergestellt werden. Entsprechend dieser Festsetzung im B-Plan hat die Gemeinde nach § 32 Abs. 4 LVaG Regelungen getroffen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehrerer Grundstücke dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

#### 4. Gewässerschutz:

Westlich des geplanten Rückhaltebeckens verläuft ein Graben, der eine alte Entwässerungsleitung B DN 200 aufnimmt. Sie liegt parallel der Landesstraße im Seitenstreifen vom Abzweig Gollwitz und mündet zusammen mit dem im Text erwähnten Teich (Löschfeuer) bzw. dessen Ablauf im Graben. Der Teich bedarf einer dringenden Sanierung. Der Zustand muss als anaerob, einhergehend mit Geruchsbelästigungen eingestuft werden. Für einen attraktiven Wohnstandort gemäß Planung keine Grundlage. Grundsätzlich gilt: bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und andere Rohrleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LVaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LVaG anzuzeigen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG bzw. einer Plangenehmigung nach § 70 LVaG.

#### ***Diese Stellungnahme berechtigt nicht***

- zur Ausübung einer Gewässerbenutzung nach § 3 Abs. 1 und 2 WHG
- zum Bau bzw. zur Veränderung oder zum Anschluss an vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen
- zum Ausbau, Herstellung und zur Beseitigung von Gewässern nach § 31 WHG,
- zur Errichtung von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 19 g WHG und § 20 LVaG

#### **Untere Abfallbehörde – Bearbeiter: Frau Ebel**

Zur weiteren Bearbeitung übergebe ich Ihnen hiermit meine **abfall- und bodenschutzrechtliche** Stellungnahme.

Das Plangebiet Vorwerk umfasst das Gebiet der ehemaligen Gutsanlage Vorwerk und wurde bis zum Jahr 1989 als Technikstützpunkt genutzt. Auf dem Plangebiet befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt verschiedene Nebengebäude, Garagen, Werkstätten und Unterstände.

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine weiteren Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Flächen vor.

Der Hinweis zum Zustand des Teiches wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist bestrebt, die Sanierung des Teiches in absehbarer Zeit durchzuführen. Die dazu erforderlichen Mittel stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung. Es wird jedoch festgestellt, dass sich der Teich außerhalb des Bebauungsplanes befindet und kein sachlicher Zusammenhang zum Plangebiet besteht. Der bestehende Teich ist nicht Bestandteil des Regenwasserkonzeptes.

Die weiteren Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Fachamt Umwelt keine weiteren Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen.

Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Für den bevorstehenden Abriss der o.g. Gebäuden sind folgende Hinweise zu beachten:

Gemäß des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und Sortierungsanlage zuzuführen.

Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

Die nichtverwertbaren bzw. schadstoffverunreinigten Materialien sind der ordnungsgemäßen Beseitigung in dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zuzuführen.

Sofern sich an der baulichen Anlage asbesthaltige Abfälle befinden, ist der Ausbau und die Entsorgung der asbesthaltigen Abfälle nur durch dafür **zugelassene Firmen** vorzunehmen. Das erfordert, dass Arbeiten an asbesthaltigen Abfällen nur unter Nachweis der Sachkunde nach der Gefahrstoff VO v. 01.01.2005, Anhang II nur unter vorheriger Anmeldung beim Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Lankower Straße 11-15, 19057 Schwerin, Tel. 03885 / 471118 durchgeführt werden dürfen.

Da auf Grund der Bewirtschaftung mit Bodenbelastungen auf dem Gebiet des ehemaligen Technikstützpunktes zu rechnen ist, wäre dem Grundstückseigentümer zu empfehlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Dieses Baugrundgutachten gibt Aussagen über eventuelle Belastungen des Bodens mit Schadstoffen, über die Standsicherheit des Untergrundes sowie die Zusammensetzung der einzelnen Bodenschichten.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

Zur weiteren Bearbeitung übergebe ich hiermit meine **immissionsschutzrechtliche** Stellungnahme.

Der Hinweis, dass keine Gewähr für die Freiheit von Altlasten übernommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Behandlung des anfallenden Abfalls werden beachtet. Die Begründung wurde in diesem Sinn erweitert.

Die Empfehlung zur Erstellung eines Baugrundgutachtens wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Eigentümer wird ein Bodengutachten erstellen lassen. Derzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über belastete Böden vor (s.o.), die Fläche wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises geführt.

Ein Hinweis, der das Verhalten bei unvermuteten Altlastenfunden regelt, befindet sich sowohl auf der Planzeichnung als auch in der Begründung.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen. Die Festsetzungen entsprechen den gutachterlichen Aussagen. Beide, Gutachten und Festsetzungen, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nachvollziehbar und angemessen.

Allerdings erfolgt durch die Planung ein Heranrücken an die bislang durch den Außenbereich geprägte landwirtschaftliche Nutzung, das eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung hinsichtlich Lärm und Geruch kaum ermöglicht. Nutzungsintensivierungen des landwirtschaftlichen Bestandes sind künftig nur unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzungen möglich.

#### Untere Naturschutzbehörde – Bearbeiter: Herr Ott

Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde nur zum Teil berücksichtigt, so dass hier die betreffenden Hinweise und Bedenken wiederholt und näher erläutert werden.

#### 1. Zur Begründung

##### 1.1 Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser des Plangeltungsbereiches soll lt. Nr. 3.3 der Begründung und Festsetzung Nr.7 vollständig über ein Regenrückhaltebecken und eine vorhandene Vorflutrohrleitung in die Salzwiesen geleitet werden. Weitere Ausführungen werden dazu nicht gemacht.

Für das „Regenwasserkonzept“ soll bei der unteren Naturschutzbehörde eine Erlaubnis eingeholt werden.

Eine solche Erlaubnis ist nicht erforderlich. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich, bedürfen diese einer Naturschutzgenehmigung.

Falls der vorgesehene Anschluss des geplanten Regenrückhaltebeckens Eingriffe in das vorhandene Vorflutsystem durch die Salzwiesen erfordert, sind die Auswirkungen im Umweltbericht darzustellen.

Eine Genehmigung zur Beeinträchtigung der Salzwiesen (geschützte Biotope gemäß § 20 LNatG M-V<sup>4</sup>) kann nicht in Aussicht gestellt werden.

#### 2. Zum Umweltbericht

##### 2.1

Im Umweltbericht werden unter Nr. 2.1.2 auf Seite 18 grundsätzliche Ausführungen zur Methodik der Eingriffsbewertung gemacht. Diese sind hinsichtlich der verwendeten Begriffe zu überarbeiten (siehe Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG M-V 1999):

Nach den Hinweisen gibt es nur die Wertstufen 0, 1, 2, 3 und 4. Den betroffenen Biotoptypen ist gemäß Anlage 9 der Hinweise eine Wertstufe zuzuordnen. Die lokale Ausprägung des Lebensraumes wird nicht bei der Wahl der Wertstufe, sondern bei der Zuordnung des Kompensationserfordernisses (siehe Hinweise, Anlage 10, Tabelle 2) berücksichtigt.

Aus der Betroffenheit von Biotoptypen der Wertstufe 0 kann ein Kompensationserfordernis des 0- bis 0,9-fachen resultieren. Aus der Betroffenheit vollständig versiegelter Flächen (Wertstufe 0) resultiert kein Kompensationserfordernis.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das erstellte Gutachten sowie Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes nachvollziehbar und angemessen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde sind keine Planungen bekannt, die auf eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes abzielen. Sofern dies in Zukunft geplant ist, ist das Vorhandensein der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Die Hinweise zur Regenwasserableitung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Mit der Ableitung des Regenwassers über ein Rückhaltebecken werden keine Eingriffe in das vorhandene Vorflutsystem in den Salzwiesen erforderlich. Des Weiteren wird durch die Einleitung des Wassers auch kein Eingriff verursacht. Die Begründung wurde in diesem Zusammenhang erweitert. Dort wird ebenfalls ausgeführt, dass der Ablauf des Beckens in getauchter Bauart herzustellen ist, um Sand- und Schlamm einträge in die Vorflut zu verhindern.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Umweltbericht wurde hinsichtlich der verwendeten Begriffe überarbeitet.

<sup>4</sup>Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V)

## 2.2

Unter 2.5 wird unter Tabelle 5 die Bemessungsspanne für das Kompensationserfordernis mit dem 1- bis 2-fachen der beeinträchtigten Fläche benannt. Diese Aussage ist so pauschal nicht richtig.

Das konkrete Kompensationserfordernis ist in Abhängigkeit von der Wertstufe des betroffenen Biotoptyps und seiner konkreten qualitativen Ausprägung aus den Bemessungsspannen der Tabelle 2 in Anlage 10 der Hinweise zu wählen.

## 2.3

Die ausgewiesene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit einem Überschuss von 526 Kompensationsflächenäquivalenten kann aus folgenden Gründen nicht bestätigt werden:

## 2.3.1

Die vorgesehene Wallhecke an der Ostseite des Plangebietes ist mit Wertstufe 2 zu hoch bewertet.

Die Pflanzfläche liegt innerhalb bebauter Bereiche, so dass nur eine Siedlungshecke (Hinweise, Anlage 9, Biotop 13.2.3) der Wertstufe 1 entstehen kann. Biotopen der Wertstufe 1 kann nur eine maximale Kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet werden (Hinweise, Anlage 10, Tabelle 2).

## 2.3.2

Die Beseitigung aller vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen wird als Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung eines eigenen Kompensationsflächenäquivalents in Tabelle 7 ausgewiesen. Das ist nicht korrekt.

Die bebauten und versiegelten Flächen sind bereits bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes dahingehend berücksichtigt worden, dass ihre Beseitigung keinen Kompensationsbedarf nach sich zieht. Damit wird ihre Bebauung nicht als Eingriff gewertet.

Unter Anlage 11 Nr. IV der Hinweise zur Eingriffsregelung ist dargestellt, wie das Entsiegeln von Flächen im Rahmen der Kompensationsbewertung zu berücksichtigen ist. Voraussetzung für eine Berücksichtigung ist demnach, „dass die entsiegelten Flächen dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen können“. Das trifft im vorliegenden Fall bei weitem nicht für alle versiegelten Flächen zu.

Nach Tabelle 3 unter Nr. 2.5 werden bei Umsetzung der Planung 5758m<sup>2</sup> voll versiegelt. Die vorhandenen voll versiegelten Flächen im Plangeltungsbereich werden in den Spalten 3, 4 und 5 der Tabelle 4 mit insgesamt 6043m<sup>2</sup> angegeben. Mit Umsetzung der Planung reduziert sich also die versiegelte Fläche um 284m<sup>2</sup>. Nur diese 284m<sup>2</sup> können also dauerhaft Lebensraumfunktion übernehmen und damit im Rahmen der Kompensation mit einem entsprechenden Zuschlag von 0,5 wirksam werden.

## 3. Gesetzlich geschützte Biotope

## 3.1

Im Umweltbericht werden unter Nr. 2.1.2 in Tabelle 1 die Biotop- und Nutzungstypen im Plangeltungsbereich aufgezählt. Der angegebene Schutzstatus des § 20 LNatG M-V trifft dabei für Einzelbäume nicht zu. Diese können gemäß § 26a LNatG M-V geschützt sein.

## 3.2

Der Hinweis wird beachtet. Die Aussage im Umweltbericht wird korrigiert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Siedlungshecke wurde eine Kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wird überarbeitet. Es wird berücksichtigt, dass nur 284 m<sup>2</sup> dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen können. Durch die Überarbeitung der Bilanzierung und durch die Erweiterung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durch das Pflanzen weiterer 10 Obstbäume an der östlichen Plangebietsgrenze reduziert sich der Kompensationsüberschuss auf 10 Punkte Flächenäquivalent.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Tabelle 1 wird entsprechend korrigiert.

## Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Für die Beseitigung des Landröhrichts ist die erforderliche Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind wegen der erforderlichen Verbandsbeteiligung 6-fach einzureichen.

### **Bereich Kommunalaufsicht**

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

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

Zu o.g. B-Plan gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken.

### **Gemeinsames Gesundheitsamt der Hansestadt Wismar und des LK NWM**

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ergeht seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme:

Auf der Fläche des ehemaligen Gutshofes Vorwerk sollen mit dem vorliegenden B-Plan planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Angestrebt wird die Errichtung von 19 Wohngebäuden.

Seitens des Gesundheitsamtes besteht die Forderung, dass die Lärmimmissionsrichtwerte laut DIN 18005 Teil 1 –Schallschutz im Städtebau- von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) in einem Allgemeinen Wohngebiet **nicht überschritten** werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nächtliche Lärmeinwirkungen besonders kritisch zu beurteilen sind, da sie geeignet sind, Ein- und Durchschlafstörungen sowie vegetative Reaktionen zu verursachen. Bereits ab einem Mittelungspegel von 40 dB (A) außen sind Schlafstörungen zu erwarten. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist zunehmend mit Belästigungen und Beeinträchtigungen des seelischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen.

### **FD Bau und Liegenschaften SG Hoch- und Straßenbau**

Im Bereich der o. a. Satzung befindet sich die Kreisstraße K 32 in unserer Trägerschaft.

Im Zuge der Planung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße ist die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Liegenschaften einzuholen. Sollten bei der Herstellung

## Abwägungsergebnis der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Beseitigung des Landröhrichts wird als Eingriff gewertet und ausgeglichen. Der Hinweis zur Ausnahmegenehmigung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde informiert jedoch darüber, dass die Röhrichtbestände auf einer betonierten ehemaligen Dungplatte stehen. Durch Bodensenkungen hat sich auf der Platte Wasser gesammelt, das das Wachstum des Röhrichts ermöglicht hat. Des Weiteren befindet sich das Röhricht auf einem ehemaligen Jauchebecken. Die Altanlagen werden im Rahmen der Umsetzung des B-Planes entfernt. Es ist seitens der Gemeinde nicht nachvollziehbar, dass für diese kleine Fläche eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gefordert wird. Trotzdem wird die Gemeinde Eigentümer prüfen, ob für die Entfernung der baulichen Anlagen und damit für die Entfernung des Röhrichts eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Sofern dies der Fall ist, wird die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erst erfolgen, wenn die Ausnahmegenehmigung vorliegt. Die Satzung wird somit erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung abschließend geklärt ist.

Die Hinweise der Kommunalaufsicht werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird ausgeführt, dass die mit der Planung verbundenen Kosten vom Flächeneigentümer bezahlt werden. Die Gemeinde hat mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Gemeinde von den Kosten der Planung freihält.

Die Zustimmung der Verkehrsbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Gesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan wurde die TÜV Nord GmbH mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der TÜV kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere durch den Betrieb der Ventilatoren zur Getreidetrocknung sowie durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der Fläche des Technikstützpunktes Emissionen verursacht werden, die mit den Schutzinteressen eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu vereinbaren sind. Eine Vereinbarkeit kann erreicht werden, wenn an der westlichen Seite des Plangebietes ein 2 m hoher Lärmschutzwall errichtet wird. Gebäudeseiten und Dachflächen von lärmzugewandten Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II sind des Weiteren mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 30$  dB zu realisieren. Diese Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde auf der Planzeichnung ein Hinweis angebracht, dass insbesondere während der Erntezeit mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist.

des Anschlusses an die Kreisstraße Änderungen an dieser vorgenommen werden müssen, so haben diese auf Kosten der Gemeinde zu erfolgen.

Zufahrten von den Einzelgrundstücken an die Kreisstraße sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim Fachdienst Bau und Liegenschaften zu beantragen.

#### **Straßenaufsichtsbehörde**

Nach den vorliegenden Unterlagen wird das Plangebiet durch eine Ringstraße erschlossen.

Bei der Anordnung von Bäumen ist gemäß RAST 06 Punkt 4.8 ein Abstand von  $\geq 1,00$  m vom Fahrbahnrand zum Baum einzuhalten. Weiterhin sind die Grundmaße für den Raumbedarf von Bäumen entsprechend RAST zu beachten.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind in dreifacher Ausfertigung gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

#### **FD Bauordnung und Planung**

##### **SG Bauordnung und Bauleitplanung**

#### **Brandschutztechnische Stellungnahme**

Zum o.g. Entwurf bestehen anhand vorliegender Unterlagen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Einwände.

#### **Bauordnungsrechtliche Stellungnahme**

Die maßliche Anbindung der Baugrenzen sollte mindestens in 2 Richtungen erfolgen, die Baufenster sollten vermaßt werden.

#### **Planungsrechtliche Stellungnahme**

Die Gemeinde Insel Poel beabsichtigt mit der Aufstellung des hier im Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als auch für die Wohnnutzung in einem ehemaligen Guthaus auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu schaffen.

Die in Rede stehende Fläche ist mit überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut, die seit mehreren Jahren nicht mehr in Nutzung sind. Das Gebiet stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar, der nunmehr durch die Überplanung eines Allgemeinen Wohngebietes behoben werden soll.

Nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen werden folgende planungsrechtliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geltend gemacht, die in die Abwägung der Gemeindevertretung einzustellen bzw. in die Planunterlagen einzuarbeiten sind.

Die Hinweise des FD Bau und Liegenschaften werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, bauliche Änderungen an der Kreisstraße vorzunehmen. Die notwendigen Zufahrten von der Kreisstraße zu den Privatflächen werden im Baugenehmigungsverfahren beantragt.

Die Hinweise der Straßenaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ausführungsunterlagen werden der Behörde rechtzeitig zur Genehmigung übergeben.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Baugrenzen und Baufenster werden vermaßt.

**I. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Wie bereits mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung angemerkt, kann der Bebauungsplan erst zur Rechtskraft geführt werden, wenn das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der öffentlichen Bekanntmachung zu Ende geführt wird. Ich gehe davon aus, dass die Bekanntmachung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits erfolgt ist. Zur Vervollständigung meiner Hausakte bitte ich um Herreichung eines endgültig ausgefertigten Exemplars der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung, sowie des Bekanntmachungsnachweises.

**II. Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke**

## Verfahrensvermerk 9

Aus gegebener Veranlassung empfehle ich den Verfahrensvermerk wie folgt zu formulieren:

„Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am.....(Datum) ausgefertigt.“

Mit Siegelung und Unterzeichnung der Ursprungsfassung der Satzung nach Bekanntmachung erfolgt die Beurkundung der rechtstaatlichen Durchführung des formellen Bauleitplanverfahrens z. B. durch den Bürgermeister der Gebietskörperschaft.

In zurückliegender Zeit haben sich dabei immer wieder Formfehler bzw. Verfahrensfehler, besonders bei der Bekanntmachung des Beschlusses über das Bauleitplanverfahren (ortsübliche Bekanntmachung) eingestellt, die auf einen falsch datierten Ausfertigungstermin der Satzungsunterlagen zurückzuführen sind.

Die Beurkundung und Siegelung durch den Bürgermeister der Gebietskörperschaft wurde dabei ohne den ausdrücklichen Hinweis auf den Termin der Ausfertigung, der stets vor ortsüblicher Bekanntmachung liegen muss, vorgenommen. In diesem Fall liegt ein sonstiger Verfahrensfehler nach Landesrecht in Sachen des § 215 Abs. 2 BauGB vor.

Gemäß § 215 Abs. 3 Satz 1 BauGB a. F. und nach § 215 a Abs. 2 BauGB n. F. kann bei Verletzung der in § 214 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften oder sonstiger Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht die Satzung mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden. Beachtlich ist, dass gemäß § 5 Abs. 5 Satz 3 der Kommunalverfassung (KV M-V) abweichend vom § 5 Abs. 5 Satz 1 KV M-V eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften stets, als über das im § 5 Abs. 5 Satz 1 und 2 KV M-V genannte Jahr hinausgeht.

**III. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Planzeichnung****1.1**

Der Lärmschutzwall ist nicht als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs.1 Nr.17 festzusetzen. Für Lärmschutzwälle erfolgt die Festsetzung als Fläche für

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist wirksam. Dem Landkreis wird von der Gemeinde ein ausgefertigtes Exemplar des Planes und der Begründung zur Verfügung gestellt. Des Weiteren werden dem Landkreis die Bekanntmachung sowie die zusammenfassende Erklärung zur Verfügung gestellt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verfahrensvermerk 9 wird entsprechend geändert.

Der Hinweis wird beachtet. Der Lärmschutzwall wird als Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und unter Verwendung des Planzeichens 15.6 PlanzV dargestellt

besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt nach Nr. 15.6 der Anlage zur PlanzV 90 als Bandierung der Umfangsgrenze. Die Maßnahme ist durch Einschub im Plan „Lärmschutzwall“ näher zu bezeichnen. Eine Berichtigung ist in der Planzeichnung und Planzeichenerklärung erforderlich.

Die textliche Festsetzung unter Punkt 9 ist in Übereinstimmung zu bringen. Zu streichen sind ... und Flächen für Aufschüttungen, sowie der Rechtsbezug auf Nr.17.

### 1.2

**Die Kennzeichnung des unter Denkmalschutz stehenden historischen Rinderstalles, als künftig fortfallend, entbehrt der Rechtssicherheit.**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. In der Stellungnahme des Denkmalschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein Baudenkmal befindet. Nach Anfrage beim zuständigen Sachbearbeiter des Denkmalschutzes wurde mir mitgeteilt, dass vor fünf Jahren ein Antrag zur Beseitigung des denkmalgeschützten Gebäudes gestellt wurde, der positiv behandelt wurde. Eine Beseitigung der Anlage ist bis dato jedoch nicht erfolgt. Auf Nachfrage der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Abrissvorstellungen, wurde von der GfG Hansetor, Herr Lüneburg, mit Schreiben vom 29. 10. 2008 mitgeteilt, dass die Abrissarbeiten parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgen sollen. Es wird davon ausgegangen, dass die Abrissarbeiten Ende März 2009 begonnen werden können. Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen gegen den Abriss keine Bedenken. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bis zur Vollzugsmeldung bei der Denkmalschutzbehörde das Gebäude noch als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird. Der Gemeinde wird empfohlen den Abriss des Rinderstalles als eine Voraussetzung zur Durchführung des B-Planes in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen.

### 1.3

Für das Regenwasserrückhaltebecken ist das Planzeichen 10.2 PlanzV 90 verwendet worden, gem. § 9 (16) BauGB. Hier handelt es sich aber um eine Festsetzung nach § 9 Nr.14 BauGB, wie es auch richtigerweise in den textlichen Festsetzungen zu Nr.7 aufgeführt wurde. Es ist das Planzeichen Nr. 7 PlanzV 90 mit dem Symbol Abwasser (RRB) zu verwenden, da zu den Flächen für die Abwasserbeseitigung auch Flächen für Regenrückhaltebecken zählen.

## 2.

### Teil B Text

#### Nr. 1.1

Der Rechtsbezug ist nicht § 1 Abs.7 BauNVO, sondern § 1 Abs.6 BauNVO.

#### Nr.1.2

Die textliche Festsetzung unter Punkt 9 wird mit der geänderten Festsetzung in Übereinstimmung gebracht.

Der Hinweis zum historischen Bullenstall wird zur Kenntnis genommen. Der Abriss des ehemaligen Bullenstalls wird als Voraussetzung zur Durchführung des B-Planes in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Der Hinweis wird beachtet. Das Regenwasserrückhaltebecken wird mit dem Planzeichen Nr. 7 der Planzeichenverordnung dargestellt.

Der Hinweis wird beachtet. Der Rechtsbezug wird berichtigt.

Der Wille der Gemeinde hier nochmals ausdrücklich auf die Nichtzulassung von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen hinzuweisen ist nachvollziehbar, aber mit der Festsetzung nicht zu begründen. In allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind von Rechts wegen Ferienhäuser und Ferienwohnungen nicht zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden unter Nr.1.1 ausgeschlossen. Es könnte vielmehr hier suggeriert werden, dass, wenn diese Festsetzung nicht vorhanden wäre, die Feriennutzungen allgemein zulässig sind. Ich empfehle diese Festsetzung zu streichen. Vielmehr sollte hier diesbezüglich die Begründung noch eindeutiger werden. Hier steht z. B. das Wohngebiet soll sich sowohl von der städtebaulichen Struktur, als auch von den **Nutzungen** in das Dorfbild integrieren. Nach meinem Kenntnisstand werden auch in der Ortslage Vorwerk Bungalows und Ferienwohnungen vermietet. Hier auf die vorhandenen Nutzungen im Dorf einzugehen scheint daher wenig hilfreich Ferienwohnungen auszuschließen.

#### Nr. 1.3

Hier wird im ersten Satz für die Firsthöhe ein Bezugspunkt definiert, der im nächsten Satz durch die Festsetzung eines Wertes von 6,53 m für den Bezugspunkt wieder aufgehoben wird, zudem erscheinen 6,53 m bei einem Höhenunterschied des natürlichen B-Plangeländes von ca. 6 m nicht realistisch zur Durchsetzung der Festsetzungen. Ich empfehle den 2. Satz zu streichen.

Auch die Sockelhöhe ist nicht eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich definiert, da einmal von OK Fertigfußboden und einmal von OK Erdgeschossfußboden (Rohbau) ausgegangen wird.

#### Nr. 1.4

Der Sinn dieser Festsetzung entzieht sich mir. Hier wird lediglich der § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführt. Ich vermute, dass die Gemeinde eigentlich abweichende Bestimmungen von Satz 2 gem. Satz 3 treffen wollte. Das geht aber auch nicht aus der Begründung hervor. Wenn der § 19 Abs.4 BauNVO aber ohne Abweichungen zur Anwendung kommen soll, so muss das nicht gesondert festgesetzt werden. Die Festsetzung ist dahingehend zu überprüfen.

#### Nr. 1.5

Wenn im Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss zulässig ist, so kann auch auf das Wort „ausschließlich“ verzichtet werden. Um Irritationen zu vermeiden, empfehle ich daher die Streichung von „ausschließlich“.

#### Nr. 3

##### Die Einhaltung der abgestimmten Größenordnung von max. 20 WE ist zu sichern.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 2006-12-13 ist das Plangebiet „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ nur bei Einhaltung einer Größenordnung von max. 20 WE als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar zu betrachten.

Unter diesem Gesichtspunkt hat die Gemeinde gegenüber dem Vorentwurf schon die Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m<sup>2</sup> auf 650 m<sup>2</sup> angehoben und unter Punkt 5 die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude beschränkt. Bei Einhaltung der 650 m<sup>2</sup> könnten immer noch 3 zusätzliche Baugrundstücke entstehen. Ich empfehle daher über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor die 20 Wohnungen zu sichern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung, dass keine Ferienwohnungen oder Ferienhäuser zulässig sind, verbleibt im B-Plan. Die Gemeinde hat sich mit der Festsetzung auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan gegenüber der Bevölkerung auch eine erklärende bzw. den Planungswillen der Gemeinde verdeutlichende Funktion hat. Es ist nicht vorauszusetzen, dass jeder potentielle Bauherr oder eine andere Person Kenntnis davon besitzt, dass nach § 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen im WA unzulässig sind. Da aber in der Vergangenheit insbesondere von den Naturschutzbehörden großer Wert auf die ausschließliche Wohnfunktion gelegt wurde, soll mit dieser (planungsrechtlich nicht erforderlichen) Festsetzung auch gegenüber der Öffentlichkeit deutlich gemacht werden, dass innerhalb des B-Plangebietes Ferienhäuser und -wohnungen unzulässig sind.

Der Hinweis wird beachtet. Der 2. Satz entfällt ersatzlos. Des Weiteren wird im Teil B einheitlich auf den Begriff OK Fertigfußboden abgestellt.

Der Hinweis wird beachtet. Der Punkt 1.4 wird hinsichtlich der Festsetzung überarbeitet und wie folgt neu gefasst: Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB nicht überschritten werden dürfen.

Der Hinweis wird beachtet. Das Wort "ausschließlich" entfällt ersatzlos.

Der Hinweis wird beachtet. Die Errichtung von maximal 20 WE wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

**Nr. 4**

Die Definition des Vorgartenbereichs ist zu überprüfen, ich empfehle auf die Definition in der Begründung abzustellen, da die Baufelder mit 15 m Tiefe durchaus eine Anordnung des Wohnhauses im hinteren Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplätze oder Garagen und Carports im vorderen Bereich der überbaubaren Fläche zulassen. Andernfalls ist die Begründung anzupassen.

**Nr. 8**

Um als Festsetzung ausgewiesen zu werden, muss es sich um selbstständige Flächen größeren Umfangs handeln – Änderungen der Geländeoberfläche im Zusammenhang mit baulichen Anlagen können über die Festsetzung der Höhenlage (nach § 9 Abs.2 BauGB) getroffen werden. Daher betrifft die Festsetzung nach § 9 Abs.17 BauGB im Allgemeinen nur Baugebiete, zu deren Bebaubarkeit erhebliche Geländemodellierungen (z.B. Terrassierung, Auffüllen von Gräben und Senken, Abtragen von Böschungen usw.) erforderlich sind. Es wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig sind. Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich. Auch die Begründung kann die Zweifel nicht ausräumen. Überspitzt könnte es zu der Situation kommen, dass an einer Grundstücksgrenze der eine Grundstückseigentümer 1 m aufschüttet und der Andere 1 m abgräbt. Die Gemeindevertretung sollte diese Festsetzung auf ihre Umsetzung hin nochmals überprüfen und in der Begründung den Zweck ausführlich darlegen.

**Nr. 9**

Siehe Bemerkungen unter 1.1

Zudem ist das Schalldämm-Maß durch das Kleinerzeichen zu ergänzen. Warum eine Unterscheidung zwischen LPB I und II in der Planzeichnung getroffen wird, kann auf Grund der gemeinsamen Festsetzungen nicht nachvollzogen werden. Zudem geht aus der Begründung hervor, dass nur, wenn eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht möglich ist, eine ausreichende Fassadendämmung erfolgen soll. Die Festsetzungen sind zu überprüfen.

**Nr.12**

Zur rechtssicheren Durchsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Kostenregelung empfehle ich der Gemeindevertretung dringend hier auch den § 9 Abs.1a BauGB mit aufzunehmen.

**Nr.13.3**

Um den unbestimmten Begriff nicht glänzend zu untermauern, empfehle ich schon in die Festsetzung mit aufzunehmen, unzulässig sind: Engoben, Edelengoben und glasierte Dachsteine.

**Nr. 13.8**

Der Hinweis wird beachtet. Die Definition des Vorgartens in der Begründung wird auch für den Teil B verwendet. Somit besitzt der Punkt 4 folgenden Inhalt: In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße.

Der Hinweis zu der Festsetzung Nr. 8 wird zur Kenntnis genommen. Das Gelände des Plangebietes steigt von Süden nach Norden von ca. 6 m ü.HN auf ca. 10 m ü.HN an. Die Planung sieht im Wesentlichen vor, dass die Erschließungsstraße in Nord-Süd Richtung verläuft. Damit ergibt sich für die künftigen Eigentümer die Notwendigkeit, die überbaubare Fläche zu ebenen. Um zu verhindern, dass es bei nebeneinander liegenden Gebäuden zu Höhensprüngen von mehr als einem Meter kommt, wurde die Festsetzung Nr. 8 in den Plan aufgenommen. Eine Überprüfung der Festsetzung ergab jedoch, dass das angegebene Maß von einem Meter nicht zielführend ist. Um die unerwünschten Höhensprünge zu vermeiden und weiter zu vermeiden, dass ein Eigentümer einen Meter aufschüttet und der Nachbar einen Meter abgräbt, wurde das zulässige Maß der Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf 0,5 m reduziert. Damit sind die Eigentümer gezwungen, Höhenunterschiede nicht nur durch Abgrabungen oder Aufschüttungen zu nivellieren, sondern Abgrabungen und Aufschüttungen zu kombinieren und so den Höhenunterschied zu mitteln.

Die Festsetzung Nr. 9 wird analog zu den Hinweisen unter Punkt 1.1 geändert. Hinsichtlich der Darstellung des Schalldämm-Maßes wurde die Festsetzung einer Prüfung unterzogen. Nach Abgleich mit den Ausführungen des Gutachters kann festgestellt werden, dass die gewählte Darstellung korrekt ist.

Die Darstellung der Lärmpegelbereiche I und II erfolgte im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens. Die Gemeinde verweist darauf, dass die Darstellungen im B-Plan von der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde als nachvollziehbar und angemessen beurteilt werden. Die Ausweisung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche berücksichtigt die unterschiedlichen Lärmquellen, die sich auf der Fläche des Technikstützpunktes befinden.

Die Festsetzung im Teil B des Bebauungsplanes hinsichtlich der Schalldämmung bei lärmzugewandten Räumen sind korrekt. Die Darstellungen in der Begründung wurden ebenfalls einer Überprüfung unterzogen. Das Ergebnis zeigt, dass die Ausführungen in der Begründung zutreffend sind. Sofern eine lärmabgewandte Raumorientierung nicht durchgeführt wird, ist eine ausreichende Fassadendämmung erforderlich.

Der Hinweis zu Nr. 12 wird berücksichtigt. § 9 Abs. 1 a BauGB wird als Rechtsgrundlage aufgenommen.

**Ahnung von Ordnungswidrigkeiten nach § 84 LBauO M-V bei der Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V in Satzungen**

Werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V getroffen, ist gleichzeitig auf § 84 LBauO M-V hinzuweisen.

Aus gegebenem Anlass weise ich darauf hin, dass Verstöße gegen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 LBauO M-V nur dann geahndet werden können, wenn die Gemeinde in der Gestaltungsvorschrift auf die Bußgeldvorschrift § 84 LBauO M-V verweist. Deshalb empfehle ich die Festsetzung wie folgt zu ergänzen... zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

**3. Planzeichenerklärung**

Für die Kennzeichnung der künftig fortfallenden Bäume ist das Planzeichen Nr. 13.2.2. anzuwenden (dem Kreis fehlt der ausgefüllte Punkt).

**IV. Begründung**

**1.** Änderungen, die sich aus den in den Stellungnahmen aufgeworfenen Problemen ergeben, sind auch in die Begründung aufzunehmen.

**2.** In Pkt. 2.3 wird die Verwendung von Holzfenstern mit echten Sprossen sowie der Einbau von Haustüren aus Holz empfohlen. Auf die Verwendung von Tropenhölzern sollte verzichtet werden.  
Die Gemeinde muss sich darüber im Klaren sein, dass dies lediglich eine Bitte der Gemeinde ist, die, da die Begründung nicht an der Rechtskraft der Satzung teilnimmt, von keinem Bauherren berücksichtigt werden muss. Soll dies hingegen verbindlich geregelt werden, bedarf es einer nachvollziehbaren Begründung und muss als Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Der Hinweis zu Nr. 13.3 wird berücksichtigt. Punkt 13.3 der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften lautet nun wie folgt:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Unzulässig sind Engoben, Edelingoben und glasierte Dachsteine. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig. Garagen und Carports sind mit gleicher Dachneigung und -eindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen.

Der Hinweis zu Punkt 13.8 wird berücksichtigt. Der Wortlaut ist nun:

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Der Hinweis zur Planzeichenerklärung wird zur Kenntnis genommen. Eine Überprüfung ergab, dass das Planzeichen 13.2.2 korrekt verwendet wurde.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Sofern sich Änderungen aus den Stellungnahmen ergeben, werden diese auch in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zu Punkt 2 wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei den Ausführungen zur Gestaltung der Fenster lediglich um eine unverbindliche Bitte bzw. um einen Hinweis handelt. Die Aufnahme in die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erfolgte mit Bedacht nicht, da die Rechtssicherheit einer solchen Festsetzung fraglich ist.

**Staatliches Amt  
für Umwelt und Natur  
Schwerin**



Staatliches Amt für Umwelt und Natur, Schwerin  
Postfach 16 01 44 · 19091 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung  
Partnergemeinschaft  
Mecklenburger Straße 32

23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Schmidt  
Telefon: 0385/59586-307  
Fax-Nr.: 0385/59586-571  
E-Mail: poststelle@staunsn.mv-regierung.de  
AZ: SIAUN SN-300g-5122-58050  
Datum: 27. Oktober 2008

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 12  
„Wohngebiet Gutshof Vorwerk“**

Ihr Schreiben vom 25.09.2008

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

**1. Naturschutz und Landschaftspflege**  
(Bearbeiterin: Herr-Strache; Durchwahl: -201)

Die Planung befindet sich unmittelbar angrenzend an das SPA DE 1934-431 „Wismarbucht und Salzhaff“ in Zuständigkeit des Landkreises Nordwestmecklenburg der Unteren Naturschutzbehörde. Für das Gebiet liegt ein FFH-Management vom 29.03.2006 vor. Die als Auflagen formulierten Punkte unter 12. der Satzung entsprechen inhaltlich diesem FFH-Managementplan (sh. meine Stellungnahme vom 18.02.08).

**2. Wasser und Boden**  
(Bearbeiterin: Frau Krüger, Durchwahl: -317)

**2.1 Wasser**

Gegen den B-Plan Nr. 12 bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken. Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt.

**2.2 Boden**

Das Altlastenkataster 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.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet sich unmittelbar neben dem SPA Gebiet Wismarbucht und Salzhaff befindet. Die Gemeinde nimmt ebenfalls die Zuständigkeit der UNB des Landkreises zur Kenntnis. Bereits bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die Benachbarung zu dem besonders sensiblen Gebiet der Wismarbucht und des Salzhaffs berücksichtigt. Es wurde von der Gemeinde eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, mit der untersucht werden sollte, ob die Ausweisung eines Wohngebietes mit den Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes und der FFH-Richtlinie vereinbar ist. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die Errichtung von maximal 20 Wohngebäuden mit diesen Schutzziele vereinbar ist. Aus diesem Grund wurde eine früher verfolgte Planlösung, die auch die Errichtung von Ferienhäusern vorsah, verworfen. Im F-Plan wurde eine Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan wurde dementsprechend aus dem F-Plan entwickelt. Die Gemeinde nimmt daher zur Kenntnis, dass die Festsetzungen des B-Planes dem FFH-Managementplan entsprechen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Altlastenkataster vom LUNG geführt wird. Das LUNG sowie die Umweltbehörden des Kreises wurden frühzeitig an der Planung beteiligt. Deren Stellungnahmen sind Teil der Abwägung. Von den Behörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

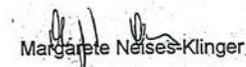
### 3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft (Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 436)

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 29.02.2008.

#### Hinweis:

Abschließend möchte ich Sie bitten, Ihren Entwurf auf seine Agenda-21-Relevanz zu überprüfen und ggf. den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung anzupassen.

Im Auftrag

  
Margarete Neises-Klinger

Der Gemeinde wurden von den Behörden keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gegeben. Auf der Planzeichnung wurde jedoch ein Hinweis angebracht, der das Verhalten bei un vermuteten Altlastenfunden regelt.

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 29.02.08 wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme ist Teil der Abwägung.

Der Hinweis wird beachtet. Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche für eine geänderte Nutzung vorbereitet, die bereits seit vielen Jahren baulich genutzt wird. In der Begründung wird ausführlich dargestellt, dass die Behebung von städtebaulichen Missständen ein Hauptanliegen der Planung ist. Mit dem B-Plan wird das Gebiet geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Durch die ausschließliche Inanspruchnahme von bereits baulich genutzten Flächen und durch die Behebung von Missständen wird der Gedanke der Nachhaltigkeit beachtet.

## 2.2 Boden

Das Altlastenkataster 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 durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

### 3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft (Bearbeiterin: Frau Reinkober Durchwahl: -436)

Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

## 3.1 Immissions- und Klimaschutz

## 3.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

## 3.1.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags 55 dB (A)
	nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Altlastenkataster vom LUNG geführt wird. Das LUNG sowie die Umweltbehörden des Kreises wurden frühzeitig an der Planung beteiligt. Deren Stellungnahmen sind Teil der Abwägung. Von den Behörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung erhoben.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen oder Betriebe befinden, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

### 3.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

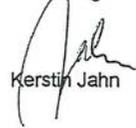
Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

#### Hinweis:

Abschließend möchte ich Sie bitten, Ihren Entwurf auf seine Agenda-21-Relevanz zu überprüfen und ggf. den Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung anzupassen.

Im Auftrag



Kerstin Jahn

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan wurde die TÜV Nord GmbH mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der TÜV kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere durch den Betrieb der Ventilatoren zur Getreidetrocknung sowie durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf der Fläche des Technikstützpunktes Emissionen verursacht werden, die mit den Schutzinteressen eines allgemeinen Wohngebietes nicht zu vereinbaren sind. Eine Vereinbarkeit kann erreicht werden, wenn an der westlichen Seite des Plangebietes ein 2 m hoher Lärmschutzwall errichtet wird. Gebäudeseiten und Dachflächen von lärmzugewandten Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II sind des Weiteren mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 30$  dB zu realisieren. Diese Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurde auf der Planzeichnung ein Hinweis angebracht, dass insbesondere während der Erntezeit mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen ist.

Der Hinweis wird beachtet. Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche für eine geänderte Nutzung vorbereitet, die bereits seit vielen Jahren baulich genutzt wird. In der Begründung wird ausführlich dargestellt, dass die Behebung von städtebaulichen Missständen ein Hauptanliegen der Planung ist. Mit dem B-Plan wird das Gebiet geordnet und einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt. Durch die ausschließliche Inanspruchnahme von bereits baulich genutzten Flächen und durch die Behebung von Missständen wird der Gedanke der Nachhaltigkeit beachtet.

**Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow



Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32  
23966 Wismar

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 25.09.2008

Bearbeiter: Frau Martina-Nösse  
Az.: - Bitte stets angeben! -  
LUNG 400a-652.3.6(749/08)  
Tel.: 03843 -777 413  
Fax: 03843 -777 9413  
E-Mail: [martina.noesse@lung.mv-regierung.de](mailto:martina.noesse@lung.mv-regierung.de)

Datum: Güstrow, 05.11.2008

### Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Vorhaben:**

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 12  
"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) nimmt als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung bzw. gibt nachstehende Hinweise:

**Abteilung Naturschutz und Großschutzgebiete**

Bearb. Rainer v. Görne, (Tel.: 03843 777 202, e-mail:[rainer.goerne@lung.mv-regierung.de](mailto:rainer.goerne@lung.mv-regierung.de))

**Bezug: Prüfung artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 Abs. 1  
Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs.1 der FFH-Richtlinie**

**Konkrete Hinweise zur vorliegenden Planung**

Die im Artenschutzbericht zum Vorhaben B-Plan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel gemachten Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung ökologischer Funktionen sind wie im Bericht dargestellt vorgezogen umzusetzen.

Eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist nur dann erforderlich, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind oder die beeinträchtigten Funktionen durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht wiederhergestellt werden können. Weiterhin kann, wie im Artenschutzbericht zum B-Plan dargestellt ist, eine Ausnahmegenehmigung erforderlich werden, wenn im Zuge der Baumaßnahmen noch streng geschützte Arten entdeckt werden.

Die Wirkung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen der Überwachung nach § 4c Baugesetzbuch zu überprüfen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausnahmegenehmigungen sind nicht erforderlich, da der Eingriff vollständig ausgleichbar ist. Kenntnisse über besonders geschützte Arten liegen der Gemeinde nicht vor. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass beim Auffinden von streng geschützten Arten die Arbeiten einzustellen sind und ein Gutachter hinzuzuziehen ist.

Der Hinweis zum Monitoring wird beachtet.

**Hinweis:**

Die Belange Wasserwirtschaft, Altlasten und Abfallrecht und Immissionsschutz werden vom zuständigen StAUN bzw. Landrat wahrgenommen.

Im Auftrag

  
Hans Behling

Der Verweis auf die Zuständigkeit des Kreises bzw. des StAUN werden zur Kenntnis genommen. Beide Behörden wurden bereits frühzeitig an der Planung beteiligt.

Landesamt für Gesundheit und Soziales  
 Mecklenburg-Vorpommern  
 Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit  
 Dezernat Schwerin



### Stellungnahme

[1] Antragsteller: Stadt- u. Regionalplanung Dipl.Ing.M. Hufmann/Dipl.Geogr.L. Fricke Mecklenburger Str. 32 23966 Wismar	zum Bebauungsplan Nr. 12  Datum: 23.10.2008
[2] Bezeichnung des Vorhabens : Eingereichte Unterlagen:	Bebauungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel - B-Plan Nr. 12 - Begründung
[3] Plangebiet: Gemeinde: Gemarkung: Flur:	Ostseebad Insel Poel „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“
[4] Einwände seitens des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Schwerin (LAGuS SN):	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Bemerkungen (ggf. gesondertes Blatt verwenden):	
[5] Hinweis: Für die Einzelvorhaben sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen gemeinsam mit dem Bauantrag - zur Bearbeitung durch das LAGuS - einzureichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauprojekt, incl. Baubeschreibung</li> <li>- Lageplan</li> <li>- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten</li> <li>- ggf. Darstellung der Technologie</li> </ul>	
[6] Unterschrift: Im Auftrag	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">             Sabine Köhler         </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">           Landesamt für Gesundheit und Soziales            Mecklenburg-Vorpommern            Abt. Arbeitsschutz und techn. Sicherheit            Dezernat Schwerin            Wismarsche Str. 159            19053 Schwerin         </div> </div>
[7] Anlagen: Eingereichte Unterlagen	

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

- 2 -

**Bemerkungen zur Stellungnahme (Punkt 4)**

Die in der Stellungnahme erteilte Zustimmung zum Standort des Bauvorhabens beinhaltet nicht die Zustimmung zur Realisierung der (des) Bauvorhaben(s).

Aus Sicht des Arbeitsschutzes kann eine endgültige Stellungnahme zum geplanten Vorhaben erst dann erteilt werden, wenn die vollständigen Projektunterlagen vorliegen.

Ich bitte den Antragsteller zu veranlassen, nach den Bestimmungen der Verordnung über Bauvorlagen und bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 03.04.1998 (GVOBl. M-V S.413), geä. durch VO vom 18.01.2001 (GVOBl. M-V S. 66); in der geltenden Fassung die Unterlagen, wie sie in Punkt 5 der Stellungnahme aufgeführt sind, einzureichen.

In diesem Zusammenhang sind die Forderungen aus der Baustellenverordnung (BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl. I S. 1283) umzusetzen.

**Erläuterung zum Hinweis unter Pkt. 5:**

Mit "Einzelvorhaben" sind die Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten gemeint, die aus der Umsetzung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes resultieren.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus dem gesamten Spektrum

- der gewerblichen Wirtschaft
  - der freien Berufe
  - des Dienstleistungsgewerbes und des Handels
  - der Land- und Forstwirtschaft
  - der nichtgewerblichen Vereinigungen und Institutionen
  - und
  - des öffentlichen Dienstes
- angesprochen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zu ermitteln, ob Produkte, die gefährliche Stoffe freisetzen könnten, verbaut sind.

1. Sind Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern verbaut, sind die Forderungen des Anhang V Nr. 7 GefStoffV und der TRGS 521 durch den bauausführenden Betrieb zu beachten.
2. Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten.  
Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen.  
Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1. bis 2.4. dieser TRGS genannten Arbeiten.

Zur Feststellung der Munitionsfreiheit der Fläche ist das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin zu konsultieren. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

**Amt für Landwirtschaft  
Wittenburg**



Amt für Landwirtschaft Wittenburg,  
19243 Wittenburg, Pappelweg 2

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32  
23966 Wismar

bearbeitet von:  
Frau Müthel/VZ

Telefon/E-Mail:  
038852/90-119  
g.muethel@afwbg.mvnet.de

Aktenzeichen:  
10m/512.2-13058050-Vorwerk  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Wittenburg, 20.02.2008

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der  
Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Die zum o. g. Bauvorhaben eingereichten Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht geprüft.

Zu beachten ist aber, dass das Amt für Landwirtschaft Wittenburg, vertreten durch die Flurneuordnungsbehörde, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet ein Bodenordnungsverfahren (Insel Poel) eingeleitet hat. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens werden u. a. öffentliche Straßen, Wege und Gehwege gefördert. Fördermittelpfänger ist die Gemeinde. Somit bedürfen Baumaßnahmen im Bereich geförderter Wege bzw. Straßen der Genehmigung der Flurneuordnungsbehörde. Diese Genehmigung ist von der Gemeinde vor jeder geplanten Baumaßnahme, die nicht im Rahmen der öffentlichen Dorferneuerung stattfindet, zu beantragen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vom Amt für Landwirtschaft Wittenburg keine Bedenken und Anregungen geäußert.  
Die Flurneuordnungsbehörde des Amtes möchte folgendes zu Bedenken geben:  
Die Dorfstraße Neuhof-Seedorf wurde 2000 im Rahmen der öffentlichen Dorferneuerung ausgebaut. Die Zweckbindungsfrist von 12 Jahren ist zu beachten!

Im Auftrag

*D. Müthel*

Drebitz

~~Anlage~~

Die Zustimmung des Amtes für Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Flurneuordnung werden beachtet.

**Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege**

– Archäologie und Denkmalpflege –



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung

Mecklenburger Straße 32

23966 Wismar

Ihr Schreiben: 14.01.2008

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen: 01-2-NWM/Insel Poel-12-01

Schwerin, den 07.02.2008

**Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, hier: frühzeitige Beteiligung, Vorentwurf vom 29.11.2007**  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Vorhaben werden keine **Bau- und Kunstdenkmale** berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine **Bodendenkmale** bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG M-V.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Ewa Prynck-Pommerencke  
Hauptkonservatorin

nachrichtlich an:  
Untere Denkmalschutzbehörde,  
NWM

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden.

Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis angebracht, der das Verhalten bei unvermuteten Denkmalfunden regelt.

T

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,  
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str.32

23966 Wismar

Ihre Referenzen  
Ihr Ansprechpartner PTI 23, Bauherrenberatung Herr Steffen Weidenhagen, PLURAL:96537  
Durchwahl 0331 123-79592, Fax:0331 123-79591  
Datum 14.10.08  
Betrifft Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Wohnbebauung  
Gutshof Vorwerk

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Wohnbebauung  
Gutshof Vorwerk haben wir bereits mit dem Schreiben (PLURAL:96537) vom  
31.01.08 Stellung genommen.  
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Steffen Weidenhagen

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 31.01.2008 wird zur Kenntnis genommen.  
Diese Stellungnahme ist Teil der Abwägung.



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,  
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str.32

23966 Wismar

Ihre Referenzen

Unser Zeichen PTI 23, Bauherrenberatung Herr Steffen Weidenhagen, PLURAL: 96537  
Durchwahl 03871 6238-52, Fax:03871 6238-54  
Datum 31.01.08  
Betrifft Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Wohnbebauung  
Gutshof Vorwerk

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,  
Wohnbebauung Gutshof Vorwerk werden Belange der Deutschen Telekom AG  
berührt.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die  
Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im  
B-Plan ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen  
im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI  
23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6  
Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine  
unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur  
bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an  
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B.  
im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-  
Linien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt  
der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Deutschen Telekom AG im Internet  
unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> informieren, um u. a. Schäden am  
Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Telekom durch die Planung  
berührt werden.

Die Telekom wird von der Planung berührt, da innerhalb des Plangebietes Telefonlei-  
tungen des Unternehmens liegen. Weiterhin wird das Unternehmen von der Planung  
berührt, da mit der Umsetzung der Planung Telekommunikationseinrichtungen ge-  
schaffen werden müssen. Der Flächeneigentümer wird sich hinsichtlich des Ausbaus  
des Leitungsnetzes rechtzeitig mit der Telekom abstimmen und die Erschließung ver-  
traglich regeln.

Die weiteren Hinweise werden beachtet



Datum 31.01.08  
Empfänger Stadt- und Regionalplanung  
Blatt 2

Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an unseren TK-Linien nicht zu behindern.  
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Steffen Weidenhagen

der Umweltzuzüge



E.ON edis AG, Postfach 1442, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32  
23966 Wismar

Neubukow, 7. Oktober 2008

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den  
Bebauungsplan Nr.12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben nochmals Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 03 82 94 75-230 erfolgen muss.

Alle unsere Forderungen und Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 21.01.2008 mit der Reg. Nr. Nbk/08/06 behalten ihre Gültigkeit.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

  
Anlage

1 | 1

E.ON edis AG  
Regionalbereich  
Nord-Mecklenburg  
Standort  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.eon-edis.com

Postanschrift  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Herr Norbert Lange  
T 03 82 94-75-282  
F 03 82 94-75-2 06  
noebert.lange  
@eon-edis.com

Unser Zeichen TR-NM

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Bernd Romelke

Vorstand:  
Bernd Dubberstein  
(Vorsitzender)  
Hans Hellmuth  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die weiteren Hinweise werden beachtet. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.01.08 wird zur Kenntnis genommen. Diese ist Teil der Abwägung.

*il* *dk*



E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32  
23966 Wismar

Neubukow, 21. Januar 2008  
**Bebauungsplan Nr.12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**  
**Bitte stets angeben: Nbk/08/06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 03 82 94 75-230 erfolgen muss.

Für einen eventuellen Anschluss an unser Versorgungsnetz vor der Messeinrichtung der kundeneigenen Trafostation ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-strombedarf;

1/2

**E.ON edis AG**  
Regionalbereich  
Nord-Mecklenburg  
Standort  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.eon-edis.com

Postanschrift  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Herr Lange  
T 03 82 94-75-282  
F 03 82 94-75-206  
norbert.lange  
@eon-edis.com

Unser Zeichen RB-NM /N

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Bernd Romelke

Vorstand:  
Michael Söhlike  
(Vorsitzender)  
Hans Hellmuth  
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die rechtzeitige Abstimmung zwischen den Versorgungsträgern und dem Eigentümer wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer vereinbart.

Die weiteren technischen und sonstigen Hinweise werden beachtet.



Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Des Weiteren können wir Ihnen im Zusammenhang mit der Stromerschließung der geplanten Baumaßnahme, die Errichtung oder Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage nach Ihren Wünschen anbieten. Wir würden uns freuen, Ihnen die Finanzierungsmöglichkeiten zu erläutern und ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Bitte stellen Sie uns einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind zur Verfügung.

#### Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

 Anlage Lageplan



**Zweckverband  
Wismar** Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Der Verbandsvorsteher —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32

23966 Wismar

Ihre Nachricht	Ihre Zeichen	Unsere Zeichen	Gesprächspartner	Lübow,
25.09.2008		agw- mei	Frau Meier	03.11.2008

**Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“**

( Entwurf v. 18.08.2008 )

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Reg.-Nr. 125/2008

Az. 3 – 13 – 1 – 16 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage

- der **Wasserversorgungssatzung (WVS)** des Zweckverbandes Wismar v. 24.05.2000, in der Fassung der 3. Änderung zur WVS (3.ÄWVS) vom 20. Dezember 2005
- der **Schmutzwassersatzung (SWS)** des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000, in der Fassung der 4. Änderung zur SWS (4.ÄSWS) vom 20. Dezember 2005, sowie unserer Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes vom 12.03.2008, stimmen wir vorliegendem Entwurf, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

- geplante Bebauung: - Allgemeines Wohngebiet (WA)  
- 19 Baugrundstücke und bestehendes Gutshaus  
- offene, eingeschossige Bebauung ( nur Einzelhäuser)
- Fläche B-Plan gesamt : 28.254 m<sup>2</sup>
- davon Wohnbebauung: 16.143 m<sup>2</sup> (Neubauung: 14.516 m<sup>2</sup>)
- Gemarkung: Vorwerk, Flur 1
- Flurstücke: 2, 3, 1/5 (teilw.) und 1/7
- Bauzeit: .....

Die bedingte Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme v.03.11.2008 zum B-Plan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ Gemeinde Ostseebad Insel Poel , Seite- 2 -

### Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich gelten die Festlegungen aus unserer Stellungnahme vom März 2008, zum Vorentwurf des B-Planes.

Die in dieser Stellungnahme genannte Stilllegung der östlich und nördlich um das Gebiet verlaufende Wasserleitung (d 90 PE), wurde zwischenzeitlich durch den Zweckverband Wismar bereits realisiert.

Im Zuge der Erschließung des geplanten Wohngebietes muss lediglich der bestehende Hausanschluss Trinkwasser für das Gutshaus neu geregelt werden.

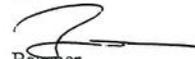
**Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.**

Wir bitten Sie, die Erschließungsunterlagen im Verlaufe der weiteren Vorbereitung bzw. vor Baudurchführung mit uns abzustimmen.

Zur Information erhalten Sie nochmals einen aktuellen Auszug aus unseren Bestandsunterlagen Wasser/Schmutzwasser.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wismar



Bäschner  
Verbandsvorsteher

Zweckverband Wisma  
-ZvWis-  
Dorfstr. 28 • 23972 Lübow  
Tel. 03841 / 78 30-0  
Fax 03841 / 78 04 07

Anlagen: - Bestandsriss WV und SW M 1: 1.000

Der Verweis auf die Stellungnahme zum Vorentwurf wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Abstimmung aller Fragen der Ver- und Entsorgung wird sich der Eigentümer rechtzeitig mit dem Zweckverband vertraglich vereinbaren.

Der Hinweis zum Löschwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung in Vorwerk erfolgt über den unmittelbar südlich des Plangebietes liegenden Dorfteich. Die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend, die Löschwasserversorgung ist gesichert. Das Löschwasserkonzept wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Im Auftrag der  
**Verbundnetz  
Gas AG**



GDMcom mbH - Maximilianstr. 4 - 04129 Leipzig  
Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Ansprechpartnerin:  
Ute Hiller

Tel.: (0341) 3504-461  
Fax: (0341) 3504-100  
Ute.Hiller@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 14.01.2008  
Unser Zeichen: GEN / HI  
00859/08/00

24.01.2008

*Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"  
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
Unsere Registriernummer: 00859/08/00*

**O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schrift-  
verkehr bitte unbedingt angeben.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.**

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**Aufgabe:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

**Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.**

Freundliche Grüße

Sven Porsch  
Teamleiter  
Auskunft/Genehmigung

Ute Hiller  
Sachbearbeiterin  
Auskunft/Genehmigung

**Leitungsauskunft**

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar



E.ON Hanse AG  
NC Bützow  
Jägerstieg 2  
18246 Bützow  
www.eon-hanse.com

Reiner Klukas  
T 038461-51-2127  
F 038461 51-2134  
reiner.klukas@eon-  
hanse.com  
17.01.2008

Reg.-Nr.: 05794 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: B-Plan Nr.: 12 - Wohngebiet Gutshof  
Vorwerk-, hier: TöB

Ort: Gemeinde Ostseebad Insel Poel

**E.ON Hanse AG**  
bei Störungen und  
Gasgerüchen  
**0180-1616616**  
(0,039 €/Min, aus dem Festnetz, ggf. abweichende  
Preise aus dem Mobilfunk)  
Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass in dem o. g. Bereich keine Leitungen, Kabel oder Anlagen im Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Klukas

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Klaus-Dieter  
Maubach

Vorstand:  
Hans-Jakob Tiessen  
(Vorsitzender)  
Udo Bottländer  
Dr. Guido Knott  
Dr. Uwe Kolks  
Klaus Lewandowski

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der e.on Hanse durch die Planung nicht berührt werden.

**Straßenbauamt  
Schwerin**



┌ Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin ┐

Stadt-und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Pinnow  
Telefon: 0385/511-4219  
Telefax: 0385/511-4150  
E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00  
BPlan12Poel

└ Datum: 31.01.2008 ┘

**Stellungnahme**  
zum Bebauungsplan Nr.12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Ostseebad Insel  
Poel

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Gegen den Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehen in verkehrlicher  
und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Bundes-und Landesstraßen sind von der Planung nicht betroffen.

Im Auftrag

Schubert



## Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund  
Postfach 2245 - 18409 Stralsund

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 40  
Fax: 03831 / 61 21 21  
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de  
www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 4377/08  
Az. 512/13058/470-08

Ihr Zeichen / vom  
25.09.2008

Mein Zeichen / vom  
BI/GÜ

Telefon  
61 21 40

Datum  
21.10.2008

### BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

**Satzung der Gemeinde Poel über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz.

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

  
Olaf Blietz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Bergamtes Stralsund von der Planung nicht berührt werden.



Industrie- und Handelskammer  
zu Schwerin



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung  
Herrn  
Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
Mecklenburgstraße 32  
23966 Wismar

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner  
Ulf Dreßler  
E-Mail  
dressler@schwerin.ihk.de

Tel.  
0385 5103-143  
Fax  
0385 5103-136

29.10.2008

**Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngbiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Sehr geehrter Herr Hufmann,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.  
Aus unserer Sicht ergeben sich gegenwärtig keine weiteren Hinweise und Anregungen zu der Planung.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler  
Geschäftsbereich Standortförderung

**Betrieb für Bau und Liegenschaften  
Mecklenburg-Vorpommern  
Geschäftsbereich Schwerin**



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern  
19055 Schwerin, Wärderstraße 4

Stadt- und Regionalplanung

Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Bearbeiter/in: Sabine Röhl  
Tel.: 0385 / 509-187  
AZ: SN B 1028 - TÖB - 05 - 79/2008  
PS 109

Schwerin, 10.10.2008

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Fassung des Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 12 „Wohngebiet  
Gutshof Vorwerk“**  
Landkreis: Nordwestmecklenburg

Ihr Schreiben vom 25.09.2008 nebst Planungsunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich Sie darüber informieren, dass für Planungen im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg in Bezug auf die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB das Land M-V betreffend, seit dem 01.05.2007 der Geschäftsbereich Schwerin des Betriebes für Bau und Liegenschaften M-V zuständig ist.  
Die Anschrift unseres Geschäftsbereiches ist dem Briefkopf dieses Schreibens zu entnehmen.

Nach Überprüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V, Geschäftsbereich Schwerin gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken erhoben, noch Anregungen gegeben werden können.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzten Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2. des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig.  
Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachabteilungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder  
Leiter des Geschäftsbereiches

Der Hinweis hinsichtlich der Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planaufstellung wurden die entsprechenden Behörden beteiligt (StAUN, UNB, LUNG etc.)

**Deutscher Wetterdienst**

Abteilung  
Regionale Messnetzgruppe  
Potsdam



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14405 Potsdam

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32

23966 Wismar

Ansprechpartner:  
Herr Tremmel  
Geschäftszeichen:  
Vc 18.00/08/122  
E-Mail:  
Juergen.Tremmel@dwd.de

Telefon:  
0331/316286  
Fax:  
0331/316283  
Internet:  
http://www.dwd.de  
UST-ID: DE221793973

Potsdam, 10. Oktober 2008

**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange**

hier: **Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“**

**Ihr Schreiben vom 25.09.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sie können davon ausgehen, dass für dieses Gebiet aus meteorologischer Sicht keine weiteren Maßnahmen vorgesehen sind. An der weiteren Planung brauchen Sie uns deshalb nicht mehr zu beteiligen.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o.a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anlagen

  
S. Schönefeld  
Verwaltungsstelle Potsdam

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str.32

23966 Wismar

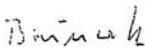
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg,	den 06.10.2008

**Betr.: B-Plan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben - Küste“ zugestimmt.  
Einer Entwässerung des B-Plangebietes in das Gewässer Nr. P 7 wird zugestimmt. Die Einleitstelle sowie -menge sind anzugeben. Gegebenenfalls ist die Hydraulik im Gewässer zu überprüfen.  
Für die Unterhaltung des Gewässers Nr. P 7 ist der Zugang über den Weg in die Salzwiesen erforderlich.  
Die vorhandenen Entwässerungsleitungen im Vorhabensgebiet sind einschließlich des Einzugsgebietes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Diese Anlagen sind keine Verbandsgewässer.

Mit freundlichem Gruß

  
Brüsewitz  
Geschäftsführer

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Zur Abstimmung des Regenwasserkonzeptes wird sich der Eigentümer rechtzeitig mit dem Wasser- und Bodenverband ins Benehmen setzen.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand

**Forstamt Bad Doberan**

Forstamt Bad Doberan Neue Reihe 46 18209 Bad Doberan

Bearbeiter: Herr Koepke  
Telefon: 038203-2263 -0  
Fax: 038203-2263 -19  
e-mail: joern.koepke@foa-mv.de

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Str. 32

23966 Wismar

Aktenzeichen: 7444.3. *OS*/08  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, den 6. Februar 2008

**Vorentwurf**  
Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Durchsicht der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und einer Vorortbesichtigung kommen wir zu dem Schluss, dass im vorliegenden Fall keine forstlichen Belange betroffen sind.

Das Landeswaldgesetz ist nicht zur Anwendung zu bringen.  
Die Forstbehörde hat keine Einwände gegen den Ausbau des Geländes zum Wohngebiet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine forstlichen Belange betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Runze  
Forstamtsleiter

www.primagas.de/kontakt  
PRIMAGAS Hotline (01 80) 11 11 44 44  
0,046 € je anget. Min. / Mobilfunkpreise können abweichen • Mo. - Fr. 8.00 - 18.00 Uhr



PRIMAGAS GmbH • Lulsenstraße 113 • 47799 Krefeld

Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Herrn Martin Hufmann  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Krefeld, den 17.10.2008

Stellungnahme zum Bebauungsplan 12 der Gemeinde Poel „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“

Schr geehrter Herr Hufmann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 25.09.2008 möchten wir nachfolgende Stellungnahme abgeben:

Zum heutigen Zeitpunkt befindet sich keine zentrale Gasversorgung in der Nähe des geplanten Wohngebietes und somit gibt es von unserer Seite keine Einwände.

Primagas hat jedoch das Wege- und Leitungsrecht (Konzession) für die gesamte Insel Poel und ist an einer zentralen Flüssiggasversorgung des Gebietes interessiert.  
Wir bitten Sie daher, uns in der weiteren Planung und Erschließung entsprechend mit zu berücksichtigen, um die Hauptrohrleitungen mit verlegen zu können.

Für eventuelle Rückfragen / Kontakte vor Ort steht Ihnen unser Mitarbeiter gern zur Verfügung:

Herr Torsten Fink  
Zum Walfisch 2  
23968 Wismar

Beiliegende Informationsbroschüre dient der allgemeinen Information für zentrale Flüssiggasversorgungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Primagas GmbH

  
i.V. Holger Pogrzeba  
Berater Multi Objekt Versorgung

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Sofern eine Gasversorgung des Baugebietes beabsichtigt ist, wird sich der Eigentümer mit dem Einwander ins Benehmen setzen.

Wehrbereichsverwaltung Nord  
– Außenstelle Kiel –  
Dez. III 5 - Az: 45 - 60 - 00 / 3567  
(Bei einer Antwort bitte das Aktenzeichen angeben)

Kiel, 01. Oktober 2008  
Telefon: 0431/384-5335  
Bearb.: Herr Fisker  
HansWernerKarstens@Bundeswehr.org

Wehrbereichsverwaltung Nord - ASt Kiel - PF 1161, 24100 Kiel

Stadt- und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Betr.: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB  
hier: Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Ort: Insel Poel, Landkreis: Nordwestmecklenburg

Bezug: Stadt- und Regionalplanung, Wismar - Az: o. vom 25.09.2008

Anlg.: – 1 – (Bebauungsplan mit Begründung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fisker

Landesamt  
für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz MV • 19048 Schwerin

Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. M. Hufmann,  
Dipl.-Geogr. L. Fricke  
Mecklenburger Straße 32

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Baran  
☎: (0385) 2070-2832 / 2833  
Aktenzeichen: LPBK-320 – 213.213 – 2890/08  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Schwerin, den 06.10.08

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan  
Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“  
Ihre Anfrage vom 25.09.08**

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der *Eigentümer* einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die *Verkehrssicherungspflicht* über sein Eigentum.

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem **Gebiet / geht durch ein Gelände**, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Sollten Sie dennoch Fragen haben, steht Ihnen **Herr Pohl**, Tel.: (0385) 2070 2836 oder ein Vertreter zur Verfügung.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf Kampfmittel vorliegen. Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis angebracht, der das Verhalten bei unvermuteten Munitionsfunden regelt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Baran

**Rechtshinweis:**

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

# Amt Neuburg

## Der Amtsvorsteher

Ordnungs- und Bauverwaltung

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Stadt und Regionalplanung  
Mecklenburger Straße 32  
23966 Wismar

Sprechtag  
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr  
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr  
Freitag 8.00-12.00 Uhr

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Herr Lange	038426/410-31 b.lange@amt-neuburg.eu	Blow - la	28.01.2008

Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“ der Gemeinde Insel Poel  
Bebauungsplan Nr. 12 „WG Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel  
hier: Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“  
und des Bebauungsplanes Nr. 12 „WG Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde  
Ostseebad Insel Poel gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine  
Anregungen (Beschluss Nr. 219-28/08 vom 21.01.2008).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen zur vorgelegten Planung vorgebracht werden.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
Lange  
Sachbearbeiter



USGVA/LBTS 77

Hansestadt Wismar  
Der BürgermeisterGemeinde Insel Poel  
Bürgermeisterin  
Frau Schönfeldt  
Verbindungsstraße 2

23999 Kirchdorf / Poel



Wismar, den 24.10.2008

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel  
Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Schönfeldt,

für die nachbarliche Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel lagen der Hansestadt Wismar vor:

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 2005
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, 1996
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar, 2002/2005
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Insel Poel einschließlich des Erläuterungsberichtes vom 16.09.2002
- Stellungnahme der Hansestadt Wismar vom 9.12.2002 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 16.09.2002
- Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Insel Poel einschließlich Begründung vom 25.09.2006
- Stellungnahme der Hansestadt Wismar vom 31.01.2007 zum Entwurf der 2. Änderung Flächennutzungsplanes vom 25.09.2006

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel einschließlich Begründung vom 29.11.2007
- Stellungnahme der Hansestadt Wismar vom 08.02.2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel vom 29.11.2007
- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel einschließlich Begründung vom 18.08.2008

Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ in der Ortslage Vorwerk der Gemeinde Insel Poel nimmt die Hansestadt Wismar wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Insel Poel liegt im „Ländlichen Raum“ nördlich der Hansestadt Wismar, gehört somit nicht zum „Stadt-Umland-Raum“ (Ordnungsraum) des Mittelzentrums Wismar, jedoch zum Mittelbereich (Verflechtungsbereich) der Hansestadt und grenzt unmittelbar an die Wismarbucht. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Kirchdorf die Ortslagen bzw. Splittersiedlungen Oertzenhof, Kickelberg, Am Schwarzen Busch, Kaltenhof, Gollwitz, Timmendorf-Dorf, Timmendorf-Strand, Wangern mit Vorwängern und Hinterwängern, Brandhusen, Weitendorf, Neuhof, Seehof, Fährdorf, Niendorf, Malchow und Vorwerk. Die amtsfreie Gemeinde Insel Poel liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und der Verwaltungssitz der Gemeinde ist der Hauptort Kirchdorf.

Die Gemeinde Insel Poel ist ein „Ländlicher Zentralort“. Hierbei soll sich die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf den Wohnungsbau insbesondere auf den Hauptort konzentrieren und sich für die übrigen Orte und Splittersiedlungen auf den Eigenbedarf bzw. die touristische Entwicklung beschränken. Dabei ist auch auf eine den örtlichen Maßstäben angepasste Siedlungsentwicklung zu achten. Dies erfolgt, um negative Wirkungen auf die Gesamtentwicklung Mittelbereiches Wismar bzw. einer Suburbanisierung entgegenzuwirken, eine Zersiedlung des Umlandes zu vermeiden und die Entwicklung der Kernstadt Wismar von innen nach außen zu sichern.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Westmecklenburg befindet sich die Gemeinde in der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Die anliegende Wismarbucht und die Insel Poel ist als Europäisches Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ festgelegt worden. Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, in mehreren Bereichen des Küstenstreifens in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft (Ackerzahl über 50).

Die Gemeinde ist lt. RROP aber auch gleichzeitig der Fremdenverkehrsschwerpunktraum „Insel Poel“. Die Insel Poel gehört außerdem zu den wichtigsten Naherholungsgebieten der Hansestadt Wismar. Damit steht die Gemeinde vor der schwierigen Aufgabe, verschiedene Aspekte, wie der Vorsorgegebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, der Fremdenverkehrsschwerpunktraum und die intensive Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen, ohne dass dadurch erkennbare Konflikte entstehen.

3

Das Gemeindegebiet wird über Landesstraße L 121 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Über die weiterführende L 12 ist die Gemeinde gut an die Hansestadt Wismar und über die Osttangente mittelbar an das Autobahnkreuz „Wismar Ost“ (A 20/A 14) angebunden. Darüber hinaus bestehen in der Hauptsaison regionale Schiffsverbindungen (Personenverkehr) zwischen den Wismarer und Poeler Häfen.

Die Umlandgemeinde Insel Poel hat eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (1990 –2001) von 2.817 Einwohnern (EW) auf 2.873 EW (102 %):

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt und dabei vorrangig die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft werden. Insbesondere die Eigenart und der Eigenwert der mecklenburgischen Dörfer bzw. Orte soll gestärkt werden und die typischen Dorfstrukturen und Ortsbilder erhalten bleiben (ggf. wiederhergestellt) und ihre harmonische Entwicklung in der Einheit von Tradition und Fortschritt gefördert werden. Die überkommenen Siedlungsstrukturen sind zu bewahren und entsprechend den neuen Anforderungen an das Wohnen und Wirtschaften zu erneuern bzw. fortzuentwickeln.

Die Siedlung Vorwerk liegt nordöstlich vom Hauptort Kirchdorf. Der Entwurf des B-Planes Nr. 12 wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Insel Poel entwickelt. Der FNP stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar.

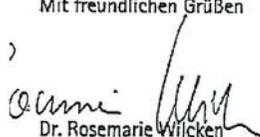
Der Gutshofbereich als ehemaliger Dorfmittelpunkt liegt brach und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Dieser soll durch die Errichtung von ca. 19 Wohngebäuden und der Sanierung des Gutshauses behoben werden. Dieser Zuwachs liegt, gemessen an der bisherigen konstanten Gesamtentwicklung der Insel Poel, in einem angemessenem Rahmen der Eigenentwicklung.

Bei dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 handelt es sich um die Wiederbebauung von Brachflächen auf einem integriertem Standort. Mit den vorgenommenen Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Beseitigung städtebaulicher Mängel erfolgen.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“ der Gemeinde Insel Poel zu.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Rosemarie Wilcken

  
 Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
 An die Bürgermeisterin  
 Frau Schönfeldt  
 Gemeindezentrum

23999 Kirchdorf/Poel



23.01.2008

**Betrifft: frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit: „Einsicht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12-Wohngebiet Gutshof Vorwerk“**

Sehr geehrte Frau Schönfeldt,  
 sehr geehrte Gemeindevertretung,

wir haben die o.g. Möglichkeit der öffentlichen Einsichtnahme und Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wahrgenommen und möchten wie folgt dazu Stellung nehmen bzw. Hinweise geben, um deren Beachtung wir bitten.

Zunächst stimmen auch wir der Feststellung zu, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung dazu beitragen wird, die jetzt noch vorhandenen Missstände zu beseitigen, die das Dorfbild schädigen.

Diese Missstände durch vorhandene Gebäude, Gebäudereste, Nebenanlagen und Flächen, stellen allerdings nicht nur, wie im Entwurf dargestellt, einen Missstand bzw. Schandfleck für Touristen und Gäste dar, die auf dem Weg nach Gollwitz sind, sondern auch ganz erheblich für uns Anwohner in Vorwerk und auch für die Touristen und Gäste die, in Vorwerk Urlaub machen. Denn auch in Vorwerk gibt es Anwohner, die Quartiere der touristischen Nutzung anbieten, wie Sie es dem Gastgeberverzeichnis der Insel Poel entnehmen können. Das betrifft auch uns als unmittelbare Nachbarn dieses Bauvorhabens (in südlicher Richtung). Wir können Ihnen versichern, dass sich unsere Gäste schon seit vielen Jahren über diesen Anblick negativ äußern und nicht glauben können, dass so etwas so sein kann und nie positive Veränderungen zu erkennen sind, im Gegenteil, von Jahr zu Jahr verschlechtert sich der Anblick und die Häufung von Unrat (z.B. Schrott-PKW's) auf diesem Gelände, nimmt zu. Das macht es uns als Vermieter von Urlaubsquartieren schwer, die gewünschte Belegung zu erreichen und die Gäste mit einem passenden Umfeld zu umgeben. Ausschlaggebend für unsere Vermietung ist selbstverständlich der ständig selbst gepflegte Anblick unseres Grundstücks im Gegenfeld dazu. Eben so, wie es sich ein Gast vorstellt.

Negativ zählt hierzu aber nicht nur der erbärmliche Zustand des zur Bebauung geplanten Wohngebietes, sondern das Dorfbild insgesamt. Dazu findet man leider sehr wenig in Ihrer Stellungnahme und Beurteilung des Umfeldes der geplanten Bebauung. Die Vorwerker fühlen sich ohnehin wie vergessen von der Gemeindeverwaltung der Insel Poel, um nicht unwichtig zu sagen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Einwander dem städtebaulichen Konzept zustimmt. Die Beschreibung des städtebaulichen Missstandes nimmt die Gemeinde ebenfalls zur Kenntnis. Die Behebung dieses Missstandes ist Ziel der städtebaulichen Planung.

4 Dorfbeleuchtung, die noch aus DDR-Zeiten stammt, ist in einem so unansehnlichem Zustand und in einer so geringen Anzahl vorhanden, dass dieses sicherlich später für den geplanten Zuwachs an Einwohnern nach der Bebauung nicht ausreichend bzw. befriedigend sein kann. Oder ist eine Erweiterung bzw. Erneuerung der Dorfbeleuchtung gar nicht geplant in diesem Zusammenhang?

Gehwege, die nur zum Teil in der Ortslage vorhanden sind (von der Bushaltestelle bis zu unserem Grundstück in Richtung Kirchdorf) werden nicht erhalten, nicht ausgebessert und nicht gepflegt. Wenn zweimal bis max. dreimal in der Saison die Gemeindeglieder auf und an der Gehwegen mähen, dann steht dort auch schon das Unkraut fast kniehoch. Anlieger, deren Grundstücke unmittelbar an den Gehwegen grenzen, halten diese schon von sich aus in Ordnung, um einen schlechten Anblick zu vermeiden. Selbst kleinere Reparaturen und Ausbesserungen am Gehweg in Vorwerk wurden schon von Anwohnern zur Vermeidung der Unfallgefahr, auf eigene Kosten durchgeführt.

Um jedoch auf die Erläuterungen im Bebauungsplan zurückzukommen, möchten wir auf den Pkt. Trink- u. Löschwasserversorgung eingehen. Dort heißt es, dass die Löschwasserversorgung unmittelbar über den südlich des Plangebietes liegenden Dorfteich erfolgt und somit die Löschwasserversorgung als gesichert angesehen werden kann. Hat sich vor dieser Einschätzung auch nur mal ein Beteiligter den Zustand dieses Dorfteiches angesehen? Kann eigentlich nicht sein, denn wen man sich diesen Dorfteich ansieht, wird man schnell erkennen, dass es sich hier nur noch um ein stinkendes trübes Gewässer handelt, das so in keinster Weise als Löschwasser beurteilt werden kann. Dieser Dorfteich stellt für die unmittelbaren Anlieger eine so große Geruchsbelastung dar, dass alleine nur schon beim Vorbeifahren in einem geschlossenen PKW der unangenehme Geruch wahrzunehmen ist. Der Teich ist völlig versumpft und ohne jegliches Leben. Nur eine Ausbaggerung und Sanierung kann Abhilfe schaffen. Dazu zählt natürlich auch die Einzäunung, die in keinster Weise als ausreichende Sicherheit betrachtet werden kann. Auch hier haben bereits Anwohner eigenständig Hand angelegt und durch kleinere Reparaturen vielleicht schon Schlimmeres verhindert (insbesondere sei hier die Unfallgefahr für die Kinder des Dorfes erwähnt).

Der Gutshof in Vorwerk mit seinem Nebengelass stellt für uns als unmittelbare Nachbarn schon seit Jahren nicht nur einen Schandfleck dar, sondern auch eine Gefahrenquelle. Die Gebäude, insbesondere der Kuhstall, sind nicht eingezäunt und für jeden zugänglich. Türen am Kuhstall werden aufgebrochen, und Fremde bewegen sich dort bis hinauf in den stark einsturzfähigen Dachstuhl. Vielleicht können Sie unsere Angst als unmittelbare Nachbarn zu diesem Gebäude hinsichtlich der daraus resultierenden Brandgefahr verstehen (Dachboden ist bedeckt mit losem Stroh). Hier liegt jedoch die alleinige Verantwortung beim Eigentümer, der diese Gebäude nicht sichert.

Müll wird auf dem Gelände entsorgt, ganz zu schweigen von den dort immer mehr abgestellten Schrott-PKW's. Ein Anblick, der wütend macht und wo man sich fragt, kann das einfach so stattfinden, ganz zu schweigen von den umweltschädigenden Stoffen, die dort ins Erdreich gelangen oder sich auf andere Art verbreiten. Wie kann die Gemeinde und andere Behörden so etwas dulden.

Die Gemeinde nimmt die deutliche Beschreibung des Zustandes innerhalb der Ortslage zur Kenntnis. Dieser ist der Gemeinde bekannt. Im Rahmen der gemeindlichen Möglichkeiten wird an der Abstellung der Missstände gearbeitet.

Jedoch ist die inhaltliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 12 nicht möglich. An dieser Stelle sind gemäß Baugesetzbuch nur die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben geäußerten Hinweise zu behandeln.

Das Löschwasserkonzept ist mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Im Teich befinden sich ausreichende Wassermengen, um den Löschwasserbedarf decken zu können. Dennoch stimmt die Gemeinde dem Einwender zu, dass eine Teichsanierung dringend geboten ist. Die Gemeinde prüft derzeit die Möglichkeit, die Sanierung des Teiches mit den Erschließungsarbeiten innerhalb des Plangebietes zu verbinden.

Unser wichtigstes Anliegen in der öffentlichen Äußerung zu dem geplanten Bauvorhaben betrifft jedoch die Bauleitung, insbesondere während der Abriß- u. Bauphase.

Der Umfang der Abrissarbeiten (Kuhstall, altes Werkstattgelände, alle Fundamente und die betonierten Flächen) sind mit Sicherheit mit einer hohen Lärm- u. Staubelästigung für die Anwohner und Vermieter von Ferienquartieren verbunden.

Wir stellen hiermit den Antrag, die Abrissarbeiten, Stemmarbeiten an Fundamenten und betonierten Flächen und die damit verbundenen Bagger- u. Tiefbauarbeiten, sowie eventuell geplante Schredderarbeiten von Bauschutt auf dem Gelände, in einem Zeitraum durchzuführen, der nicht unmittelbar den Hauptvermietungszeitraum unserer Urlaubsquartiere betrifft.

Als günstig betrachten wir dafür den Zeitraum: Oktober bis April.  
Wir möchten die Gemeindevertretung bitten, dieses so an die Bauleitung des Projektes zu übermitteln und wenn möglich, zu beschließen, auch wenn Vorwerk als touristisch unbedeutend im Ostseebad Insel Poel betrachtet wird.

Gleichzeitig bitten wir darum, dem Eigentümer die bessere Sicherung der Gebäude bis zum Beginn der Abriß- u. Bauarbeiten anzuweisen, so dass eine Gefahr für alle ausgeschlossen werden kann, insbesondere für uns hier als unmittelbare Nachbarn und Anlieger.

Wir bitten um Aufnahme unserer Bedenken und unserer Anliegen in die weiteren Planungen dieses Projektes.

Abschließend möchten wir nochmals zum Ausdruck bringen, dass wir eine Bebauung des Geländes am Gutshof Vorwerk mit Wohngebäuden für sinnvoll halten, wenn die Vorgaben und Vorstellungen, so wie sie im Plan beschrieben sind, auch eingehalten werden und somit dieser Missstand hier in unserem Dorf behoben wird.

Wir bitten um Stellungnahme der Gemeindevertretung zu diesem Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen



Der Hinweis, die Abbrucharbeiten in einem Zeitraum durchzuführen, der nicht im Hauptvermietungszeitraum liegt, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Eigentümer hat gegenüber der Gemeinde versichert, die Abbrucharbeiten im Zeitraum März bis Mai 2009 durchzuführen und abzuschließen. Damit werden die vermietungsstarken Monate von den Arbeiten nicht berührt.

Die positive Begleitung des Vorhabens wird von der Gemeinde begrüßt und zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
An die Bürgermeisterin  
Frau Schönfeldt  
Gemeindezentrum

23999 Kirchdorf / Poel



09.10.2008

**Betrifft:** Bebauungsplan Nr. 12 „Wohngebiet Gutshof Vorwerk“  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
vom 09.09.08 bis 10.10.08

Sehr geehrte Frau Schönfeldt,  
sehr geehrte Gemeindevertreter,

in Bezug auf die o.g. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes-Nr. 12 und in Bezug auf unsere Stellungnahme vom 23.01.08 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf des Bebauungsplanes, möchten wir hiermit nochmals unsere Anliegen zum geplanten Bauvorhaben darlegen und bitten um entsprechende Berücksichtigung und Aufnahme in der Bauplanung und Baudurchführung.

Ihre Rückantwort vom 28.02.08 auf unsere Beteiligung vom 23.01.08, war nur z.T. befriedigend für uns.

Das aus finanziellen Gründen vieles nicht möglich ist, verstehen wir, aber das gar nichts möglich ist in den Außendörfern, wie z. B. hier in Vorwerk, ist nicht zu verstehen.

Die dort angesprochenen Zustände der Dorfbeleuchtung, der Gehwege und des Dorfteiches, stellen einen erheblichen Missstand dar und so hoffen wir doch wenigstens auf die von Ihnen zugesagten notwendigen Reparaturen am Gehweg und den teilweisen Austausch der Dorfbeleuchtung bis zum Winterbeginn 2008/09. Die Teilsanierung nimmt weit aus größere finanzielle Mittel in Anspruch, aber sollte doch vielleicht auch endlich mal in die Planung aufgenommen werden. Die Ansicht, die-Sicherung (kaputte Einzäunung) und insbesondere die Geruchsbelästigung sind ein erheblicher Missstand und müssen seit vielen, vielen Jahren von den Dorfbewohnern ertragen und akzeptiert werden.

Wie Sie in Ihrem Schreiben vom 28.02.08 mitteilten, werden Sie die Eigentümer des Grundstücks für die geplante Bebauung (Nr. 12) auffordern, die Sicherung des geplanten Bebauungsgebietes mit dem derzeitigen Gebäudebestand, vorzunehmen. Da ist jedoch bis heute nichts passiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verweist auf ihre Stellungnahme zu den Hinweisen, die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes geäußert wurden.

Das Gelände und insbesondere der Kuhstall sind nach wie vor für jeden frei zugänglich und dieser Zugang wird zu jeder Tag- u. Nachtzeit von Fremden genutzt. Wie oft verschließen wir mit unseren eigenen Mitteln aufgebrochene Stalltüren. Jugendliche die nachts auf den Stallboden klettern, der einsturzgefährdet und z.T. noch mit Stroh bedeckt ist. Gar nicht auszudenken, was alles passieren kann.

Jedoch unser wichtigstes Anliegen in Bezug auf die geplante Bebauung möchten wir hiermit noch mal ganz besonders wie bereits mit Schreiben vom 23.01.08 getan, anbringen und darum bitten, dieses mit in die Bauvorbereitung, Bauplanung u. Bauausführung zu berücksichtigen.

- Durchführung der Abriß- u. Stemmarbeiten außerhalb der Saisonzeiten der Urlaubervermietung (Saisonzeiten: Mai bis Okt.). Bereits für 2009 haben wir für diese Monate Belegungen unserer Urlaubsquartiere über die Kurverwaltung und durch Eigenlegung erfasst und verbucht.
- Einhaltung der Ruhezeiten während der Abriß- u. Stemmarbeiten sowie für die nachfolgende Bebauung, nach den gesetzlichen Vorschriften.
- Vermeidung von unnötiger Staubbelastung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. feucht halten, Windrichtung beachten).

Nicht nur wir vermieten hier in unmittelbarer Nachbarschaft Url.-quartiere. Es befinden sich noch weitere Vermietungen dieser Art in der unmittelbaren Nähe des Baugebietes.

Es würde uns wirklich sehr freuen und helfen, wenn Sie hier für die Bauplanung in Übermittlung an die Bauherren unsere Anliegen vertreten und für deren Durchsetzung mitverantwortlich auftreten und festlegen.

In Hoffnung auf eine wirklich ernsthafte Aufnahme unserer Anliegen in allen weiteren Verhandlungen und Festlegungen und mit entsprechender Benachrichtigung an uns, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie an anderer Stelle bereits erwähnt, hat der Eigentümer gegenüber der Gemeinde versichert, die Abbrucharbeiten im Zeitraum März bis Mai 2009 durchzuführen und abzuschließen. Damit werden die vermietungsstarken Monate von den Arbeiten nicht berührt.

Poel, den 10.10.08



Amtsfreie Gemeinde Insel Poel  
Gemeindezentrum

23999 Kirchdorf

Betr. Anregungen und Hinweise zum B-Plan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr.12 findet im Ortsteil Vorwerk unserer Insel eine gravierende Veränderung statt. Eines der stattlichsten Gebäude unserer Insel verschwindet für immer. Wer wie ich, Fremde mit unserer Insel durch Führungen vertraut macht, erlebt das Staunen über dieses Gebäude und das Unverständnis der fehlenden Nutzung. Angesichts der Tatsache, dass es auf unserer touristisch bedeutenden Insel noch zu wenig ansprechende Angebote für ungünstige Wetterperioden (Kino, Theater, Wellness, Sauna, Badminton) gibt, wird mit dem Verschwinden eines der letzten großen Gebäude mit Umfeld für Parkmöglichkeiten, möglicherweise eine große Chance vertan. Dabei wären durch Nutzung von Solarenergie und Gewinnen von Brauchwasser angesichts einer großen Dachfläche kostensparende Faktoren anwendbar.

In dem Zusammenhang ist für mich erstaunlich, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser abzuleiten ist und eine Nutzung als Brauchwasser damit ausgeschlossen zu sein scheint?

Nach Studium des genannten B-Planes fiel mir auf, dass in dem Vorschlag für Anpflanzungen Punkt 11.2 die Arten Pfaffenblütchen (*Euonymus europaeus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) aufgeführt sind. Da es sich um ein Wohngebiet handelt und Kinder zu erwarten sind, halte ich das Pfaffenblütchen für ungeeignet, da es giftig ist. Den Schwarzen Holunder anzupflanzen; wo Vögel ihn hier mit Sicherheit einbringen, empfinde ich als überflüssig und würde stattdessen die Wildbirne (*Pyrus piraster*), die Waldhimbeere (*Rubus idaeus*) oder die Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*) vorschlagen, deren Früchte allesamt essbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Der Hinweis zum möglichen Erhalt und zur Weiternutzung des Stallgebäudes wird zur Kenntnis genommen. Sowohl die Gemeinde als auch der Eigentümer haben sich um Nachnutzungen bemüht. Jedoch ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen Bauschäden und der Größe des umbauten Raumes keine Nutzung gefunden wurde, die einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des Gebäudes ermöglichen würde. Der finanzielle Aufwand für Sicherungs- und Sanierungsarbeiten steht in keinem Verhältnis zu einer späteren Nutzung.

Der Hinweis bezüglich einer Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird zur Kenntnis genommen. Wenn im Bebauungsplan von der Ableitung von Regenwasser gesprochen wird, ist damit immer überschüssiges Regenwasser gemeint. Der Nutzung des anfallenden Regenwassers als Brauchwasser stehen keine Festsetzungen des B-Planes entgegen.

Der Hinweis zu den festgesetzten Pflanzlisten wird zur Kenntnis genommen. Das Pfaffenblütchen wurde aus der Pflanzliste gestrichen, die Wildbirne in diese aufgenommen. Die Waldhimbeere ist, wie der Name schon sagt, keine Pflanze, die in Strauch- oder Sukzessionsstrukturen heimisch ist. Aus diesem Grund wird diese Pflanze nicht in die Pflanzliste aufgenommen. Der Holunder hingegen ist eine Strauchart, die in Norddeutschland regelmäßig in Strauch- und Heckenstrukturen vorkommt.