

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 33

„Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“

gelegen südlich der Straße „Tau'n Luchttorn“ und östlich der Straße „Nah'n Kliff“,  
umfassend das Flurstück 148 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf

### BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

13.12.2021

Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33  
„Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“

Inhalt	Seite
<b>Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	3
<b>2. Inhalt der Planänderung .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation .....	5
2.2 Festsetzungen .....	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>7</b>

## **Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 23.08.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit der Gebietsbezeichnung „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“ beschlossen. Mit der 1. Änderung wird das Ziel verfolgt, auf Grundlage eines konkreten Bau- und Gestaltungskonzeptes die Festsetzungen zur zulässigen Art sowie zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung geringfügig zu ändern.

Der Entwurf der Planung lag vom 14.09.2021 bis zum 15.10.2021 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt. In der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu keinen wesentlichen Änderungen. Es wurden lediglich einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen. Damit verfügt die Insel über eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Wismar. Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 befindet sich in der Ortslage Timmendorf Strand. Die Ortslage Timmendorf Strand liegt an der Westküste der Insel.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch die Straße „Tau'n Lüchttorm“,
im Osten:	durch einen Parkplatz,
im Süden:	durch Bebauung,
im Westen:	durch die Straße „Nah'n Kliff“.

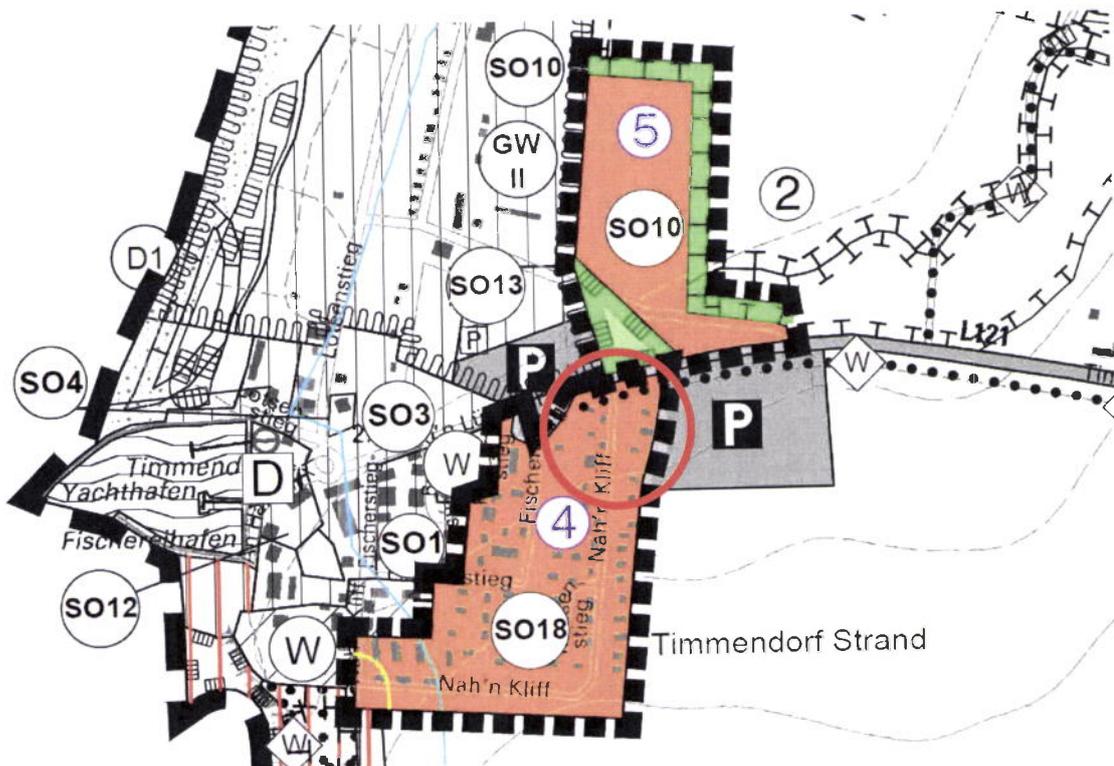
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 148 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2 800 m<sup>2</sup>.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“



Luftbild des Plangebietes in der Ortslage Timmendorf Strand, © GeoBasis DE/M-V 2021

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan i. d. F. d. 5. Änd. der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2020. Der

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird im Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, die an der Ausweisung des Sondergebietes im Ursprungsplan keine Änderung vorsieht, kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden lediglich Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen angepasst. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird um die generelle Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen ergänzt, wie es § 10 Abs. 2 BauNVO für Sondergebiete zulässt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, zumal bereits im Ursprungsplan Versorgungseinrichtungen ausnahmsweise zulässig waren. Hieraus begründet sich auch die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz am 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Timmendorf; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten der Region Westmecklenburg. Das Gemeindegebiet wird durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) im Wesentlichen als Tourismusschwerpunkt- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft definiert. Außerdem befindet sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich darüber hinaus gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar, die Ortslage Kirchdorf zählt zu den Siedlungsschwerpunkten Westmecklenburgs. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine

Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird eine bereits vorhandene Siedlungsfläche weiterentwickelt und baulich nachverdichtet.

## **2. Inhalt der Planänderung**

### **2.1 Ausgangssituation**

Auf dem ca. 2 800 m<sup>2</sup> großen Flurstück 148 der Flur 2 in der Gemarkung Timmendorf befinden sich aktuell vier Gebäude, die bislang für das ferienmäßige Wohnen genutzt wurden, jetzt aber ruinös sind. Sie sollen abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Ausgehend von einem konkreten Bau- und Gestaltungskonzept sollen auf der Fläche eine gastronomische Nutzung sowie Ferienwohnungen entstehen. Vorgesehen ist eine Straßengleisende Bebauung an der Straße „Tau'n Lüchttorm“ mit gastronomischer Nutzung und Ferienwohnen. Südlich davon sollen etwa 4 weitere Gebäude für das ferienmäßige Wohnen entstehen.

### **2.2 Festsetzungen**

In den Sondergebieten SO 3.1 und SO 3.2, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“, sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Freizeitwohnen dienen. Mit dem Begriff „Freizeitwohnen“ werden erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Feriengäste ausgeübt werden. Das Dauerwohnen ist unzulässig. In dem Sondergebiet SO 3.1 sind zusätzlich Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (bspw. Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Cafés) allgemein zulässig.

In dem Sondergebiet SO 3.1 ist nördlich der Baugrenze in Ausrichtung zur Straße „Tau'n Lüchttorm“ die Errichtung einer 115 m<sup>2</sup> großen, teilversiegelten (z. B. versickerungsfähiges Pflaster) Terrasse für außergastronomische Zwecke zulässig. Die Terrasse ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht mitzurechnen. Das Sondergebiet SO 3.1 hat eine Größe von 1151 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,3 können 345 m<sup>2</sup> bebaut werden und zusätzlich 115 m<sup>2</sup> für die Errichtung einer Terrasse genutzt werden. Damit können insgesamt 460 m<sup>2</sup> versiegelt werden, womit eine GRZ von 0,4 erreicht würde. Der Orientierungswert für Obergrenzen für Ferienhausgebiete nach § 17 BauNVO wird damit nicht überschritten.

Die Gemeinde beabsichtigt mit den geänderten Festsetzungen den Ortseingang in die Ortslage Timmendorf städtebaulich aufzuwerten. Mit der geplanten Bebauung entlang der Straße „Tau'n Lüchttorm“ wird der Ortseingang Timmendorf Strand neu definiert und als solcher erfahrbar. Dies wird durch die Erweiterung des Baufensters um einen Vorsprung im nordöstlichen Bereich der 1. Änderung erreicht, die es ermöglicht den Standort städtebaulich hervorzuheben. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes die Straße „Tau'n Lüchttorm“ zu beleben. Daher sind diese Anlagen und Einrichtungen nur in dem Bereich entlang der Straße „Tau'n Lüchttorm“ zulässig. Weiterhin wird dies durch die Zulässigkeit einer Terrasse für außergastronomische Zwecke unterstrichen.

Auf die Festsetzung von Einzelhäusern, wie im Ursprungsplan, wird in der 1. Änderung verzichtet, um die beschriebene straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.

Die übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten unverändert weiter.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Alle Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten unverändert weiter.

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.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Durch die 1. Änderung werden keine Veränderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgung bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der vorhergegangenen Planung vorgenommen.

### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Gemeinde wird von allen Kosten freigehalten.

### **5. Umweltbelange**

#### *Eingriffsbilanzierung*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 gelten unverändert weiter. Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden die zulässigen Eingriffe bilanziert und ausgeglichen.

Der Eingriff der Biotopveränderung bzw. des Biotopverlustes wurde bereits in der Ursprungsplanung berücksichtigt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit für die Anlage für eine 115 m<sup>2</sup> große Terrasse geschaffen. Hierbei ist der Zuschlag für die zusätzliche Versiegelung zu berücksichtigen.

Für die Terrasse wird eine Teilversiegelung vorgesehen und dementsprechend ein Zuschlag von 0,2 berechnen.

Eingriffsberechnung durch Versiegelung – 1. Änderung B-Plan Nr. 33

Biotoptyp M-V	Fläche	Zuschlag	m <sup>2</sup> EFÄ
PGZ (aus Ursprungsplan)	115	0,2	23
		Gesamt:	23

Die Gemeinde Poel hat mit dem Bebauungsplan Nr. 38 und den dort benannten Kompensationsmaßnahmen einen Überschuss von 7793 m<sup>2</sup>KFÄ erzielt. Das mit der hier betrachteten Änderung erzielte Kompensationserfordernis soll gemeindeintern verrechnet werden.

*Schutzgebiete/ Natura 2000-Belange*

Es werden im Rahmen der 1. Änderung nicht mehr Ferienwohnungen zugelassen, als bereits durch den Ursprungsplan zulässig sind. Daher wird von der Planung auch kein erhöhter Personenverkehr verursacht, der sich negativ auf Natur und Landschaft bzw. benachbarte Schutzgebiete auswirken könnte.

*Schutzobjekte/geschützte Bäume*

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine Fällungen von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Auch anderweitige Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Bäumen werden durch die Planung nicht vorbereitet.

## 6. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden keine zusätzlichen Immissionen vorbereitet.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt ein Parkplatz. In der Vergangenheit kam es zu keinen Beschwerden bezüglich möglicher Immissionen von dem Parkplatz. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass von dem Parkplatz keine das Plangebiet beeinträchtigenden Immissionen ausgehen.

Auch wenn keine schädlichen Immissionen von dem Parkplatz erwartet werden, weist die Gemeinde auf eine Abschirmwirkung für den westlichen Teilbereich des Sondergebietes SO 3 durch die Verschiebung des Baufensters nach Osten hin.

## 7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist

im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle, wie Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i. d. R. als krebs-erzeugend und damit als gefährlicher Abfall eingestuft. In Dämmstoffen auf Styropor-basis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z. B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z. B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z. B. als Brennholz unzu-lässig. Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und So-ziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Belastungen von Bau-substanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

Kirchdorf, den 03.01.2022

  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin