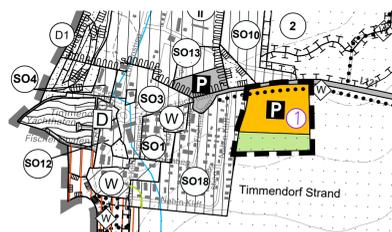


GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

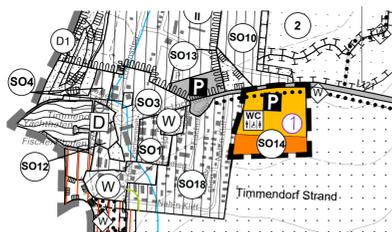
Planzeichnung M 1:7500

Bisherige Flächennutzungsplanung:



Änderungsbereich 1 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd“:
Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

6. Änderung des Flächennutzungsplanes:



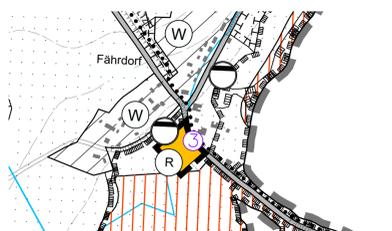
Änderungsbereich 1 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd“:
Öffentliche Parkfläche mit sanitärer Einrichtung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO)



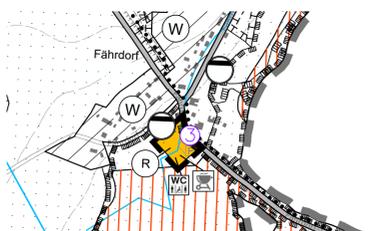
Änderungsbereich 2 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“:
Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Änderungsbereich 2 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Änderungsbereich 3 „Rastplatz Fährdorf“:
Öffentlicher Rastplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



Änderungsbereich 3 „Rastplatz Fährdorf“:
Öffentlicher Rastplatz mit Imbiss und sanitärer Einrichtung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



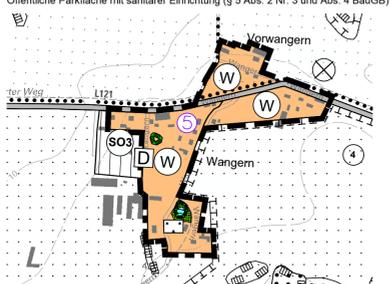
Änderungsbereich 4 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



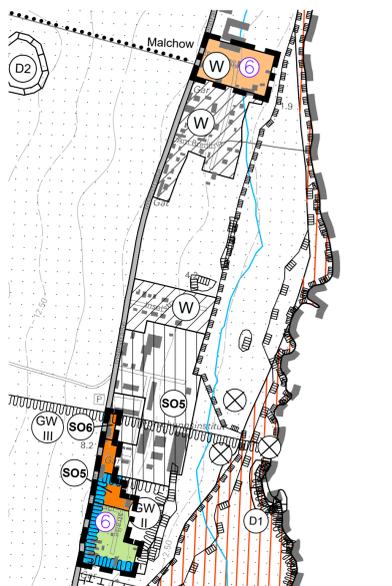
Änderungsbereich 4 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“:
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliche Forschung“ (§ 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Hochschule“ (§ 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO)
Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (§ 10 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ (§ 11 BauNVO)



Änderungsbereich 5 I. V. m. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



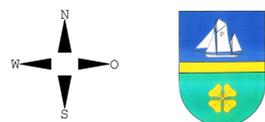
Änderungsbereich 5 I. V. m. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)



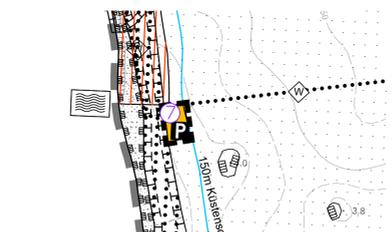
Änderungsbereich 6 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliche Forschung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet „Hochschule“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Änderungsbereich 6 I. V. m. Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“:
Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

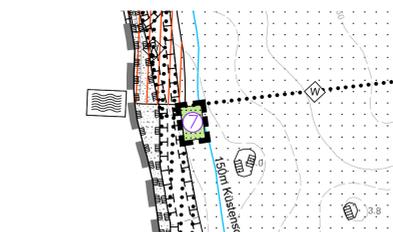


Bisherige Flächennutzungsplanung:

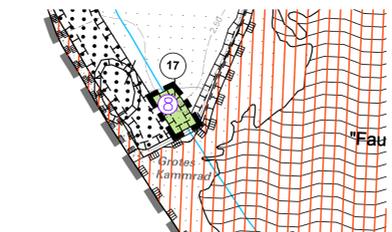


Änderungsbereich 7 „Strandzugang Westküste“:
Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

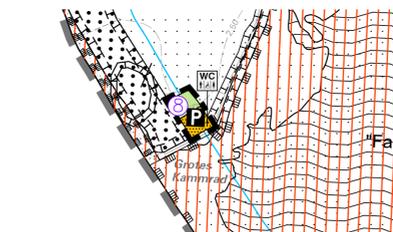
6. Änderung des Flächennutzungsplanes:



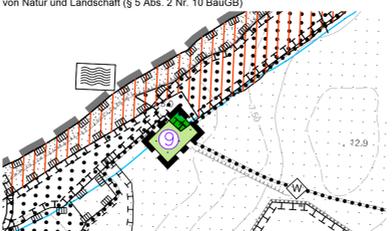
Änderungsbereich 7 „Strandzugang Westküste“:
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



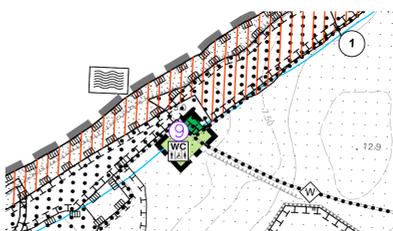
Änderungsbereich 8 „Parkplatz Hinter Wangern“:
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Änderungsbereich 8 „Parkplatz Hinter Wangern“:
Öffentliche Parkfläche mit sanitärer Einrichtung (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Änderungsbereich 9 „Neuhof Strandzugang“:
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Änderungsbereich 9 „Neuhof Strandzugang“:
Sanitäre Einrichtung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Bauflächen und Baugelände (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
- W Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - M Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 - SO3 Sondergebiet „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - SO5 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
 - SO6 Sonstiges Sondergebiet „Hochschule“ (§ 11 BauNVO)
 - SO7 Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO)
 - SO14 Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ (§ 10 BauNVO)
 - SO16 Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 11 BauNVO)
 - SO20 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ (§ 11 BauNVO)
- Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Schule
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)**
- klassifizierte Landesstraße
 - örtliche Hauptverkehrsstraße
 - wichtige Wander- und Radwege
 - Verkehrflächen
 - öffentliche Parkfläche
 - öffentliche sanitäre Einrichtung
 - öffentlicher Rastplatz
 - öffentlicher Imbiss
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
- Grünfläche
 - Abstandsgrün
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)**
- Wasserfläche
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grundwassererwinning, Zone II u. III
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

- Sonstige Planzeichen**
- Änderungsbereiche der 6. Änderung mit lfd. Nummerierung
 - Höhenlinien
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (außerhalb der Änderungsbereiche der 6. Änderung)**
- Bauflächen und Baugelände (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
- SO1 Sondergebiet „Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)
 - SO4 Sonstiges Sondergebiet „Hafen“ (§ 11 BauNVO)
 - SO8 Sonstiges Sondergebiet „Golfplatz“ (§ 11 BauNVO)
 - SO10 Sondergebiet „Campingplatz“ (§ 10 BauNVO)
 - SO12 Sonstiges Sondergebiet „Bund“ (§ 11 BauNVO)
 - SO13 Sonstiges Sondergebiet „Hafenpromenade / touristische Infrastruktur“ (§ 11 BauNVO)
 - SO18 Sondergebiet „Freizeithöhen“ (§ 10 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**
- Abwasser
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**
- Grün- oder Parkanlage
 - Dauerkeimgärten
 - Strand
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung v. Bodendenkmalen
 - Bodendenkmale der Kategorie 1 gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V
 - Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- lfd. Nummerierung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 150 m Küstenschutzstreifen
 - Waldabstandslinie 30 m
 - Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - FFH - Lebensräume gemäß der 1., 2. und 3. Meldung als Teil des kohären europäischen ökologischen Schutzgebietes „Natura 2000“
- Die gesamte Landfläche der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, mit Ausnahm der Ortslagen, ist Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismarbuch“. Dieses ist ebenfalls Teil des kohären europäischen Schutzgebietes „Natura 2000“

Präambel

Aufgrund des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel aufgestellt:

Verfahrensvermerk

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am 05.09.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Inselblatt am 01.10.2022 und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 20.12.2023 beteiligt worden.
- Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einschließlich der Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 18.12.2023 gebilligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung in der Zeit vom 03.01.2024 bis zum 01.03.2024 während der Dienststunden im Fachbereich IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Inselblatt am 01.01.2024 und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Die Unterlagen waren zeitlich auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2023 zur Aufklärung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung informiert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Begründung ist bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und im Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Dienstzeiten im Fachbereich IV Bau und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einsehbar. Die Veröffentlichungsfrist ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unberücksichtigt bleiben können und dass eine Verengung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, am durch Veröffentlichung im Inselblatt und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.
- Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.: bestätigt.
- Die am beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wird hiermit ausgetriggert.
- Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie die Bereitelung des Bauleitplans, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung für jede Person zur Einsicht im Gemeinde-Zentrum, auf der Internetseite der Gemeinde und im Bau- und Planungsportal M-V ist vom bis zum durch Veröffentlichung im Inselblatt und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.07.2025

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23866 Wismar
Tel. 03841 4704-0 • info@pgh-wismar.de

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, 2022; wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, eigene Erhebungen