

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Betr.: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 09.09.2019 den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausnahme des Änderungsbereiches 2 "Wohnmobilstellplatz Am Schwarzen Busch" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

Nach erneuter Beratung im Bauausschuss am 26.09.2019 sowie in weiteren gemeindlichen Gremien hat die Gemeindevertretung am 21.10.2019 den Bereich des Wohnmobilstellplatzes in der Ortslage „Am Schwarzen Busch“ wieder in den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Mit diesem Beschluss wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 09.09.2019 ergänzt.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes an laufende und geplante Maßnahmen der Gemeindeentwicklung erfolgen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst acht Teilbereiche. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Änderungsbereich 1: Ergänzung einer Grünfläche mit wichtigem Wander- und Radweg um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Änderungsbereich 2: Umwidmung einer öffentlichen Parkfläche in ein Sondergebiet "Wohnmobilstellplatz"

Änderungsbereich 3: Umwidmung einer Grünfläche "Grün- oder Parkanlage" in ein Sonstiges Sondergebiet "Gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen"

Änderungsbereich 4: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnmobil- und Pkw-Stellplatz" sowie Umwidmung des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet" in ein Sondergebiet "Freizeitwohnen"

Änderungsbereich 5: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet "Campingplatz"

Änderungsbereich 6: Ergänzung einer Grünfläche inklusive Flächen für Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts um generalisierte Standorte für Anlagen der Strandversorgung

Änderungsbereich 7: Umwidmung einer Fläche für den Gemeinbedarf "Sport" und einer gemischten Baufläche in Wohnbauflächen, Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Änderungsbereich 8: Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Entwurfes der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen in der Zeit vom

12.11.2019 bis zum 13.12.2019

während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Bauamt, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die

Unterlagen sind im o.g. Zeitraum auch auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügbar.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeinde weist zudem darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können

Des Weiteren macht die Gemeinde bekannt, dass folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind:

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung,

Natura 2000-Untersuchungen (*Hinweis: Aufgrund der Vielzahl der Prüfungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH) und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) werden diese Prüfungen für die einzelnen Änderungsbereich und gemäß der Untersuchungstiefe separat durchgeführt und aufgelistet.*)

- FFH-Vorprüfung für die Änderungsbereiche (ÄB) 1-4 und 6
- SPA-Vorprüfung für den Änderungsbereich 3
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Änderungsbereiche 4 (B-Plan Nr. 33) und Änderungsbereich 5 (B-Plan Nr. 31)
- SPA-Verträglichkeitsprüfung Änderungsbereich 4 (B-Plan Nr. 33) und Änderungsbereich 8 (B-Plan Nr.40)
- Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg,
- Umweltbezogene Stellungnahmen der nachfolgenden Behörden aus der Beteiligung zum Vorentwurf.

Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine vollständige Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter. Des Weiteren erfolgte eine erste Einschätzung ggf. relevanter Schutzgebiete und Schutzobjekte. Teilweise wurden für die einzelnen Änderungsbereiche parallel Bebauungspläne aufgestellt und diese detaillierteren Aussagen bereits in den Flächennutzungsplan übernommen. Nachfolgend sind die beachtenswerten Schutzgüter und weitere umweltrelevante Aspekte aufgeführt.

Schutzgebiete

Aufgrund der flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebietes auf der Insel wurden entsprechende FFH-/SPA-Verträglichkeitsuntersuchungen, mit Ausnahme des Änderungsbereiches 7, durchgeführt.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen: Für die Strandversorgung (ÄB 1 und 6) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Gästezahlen der Strandbereiche ändern sich mit der Aufwertung bzw. Einrichtung der gastronomischen

Einrichtungen nicht signifikant. In Bezug auf den Änderungsbereich 2 werden die angrenzenden Strandbereiche als ausreichend angesehen. Der geplante Wohnmobilstellplatz wird auf einem bestehenden Pkw-Stellplatz errichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete werden dementsprechend ausgeschlossen. In der Ortslage Kaltenhof (ÄB 3) erfolgt eine Arrondierung der bestehenden Ortslage. Auch hier werden erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen. Der Änderungsbereich 4 umfasst die Umnutzung und geringfügige Erweiterung einer bestehenden Wochenend- und Ferienhausanlage sowie die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes südlich des derzeitigen öffentlichen Parkplatzes. Es werden teilweise Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) einbezogen. Ebenso kommt es im Änderungsbereich 8 zu Flächenüberschneidungen mit dem SPA. Diese Flächenverluste wurden nach der Methodik von Lambrecht und Trautner berechnet und als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle ermittelt.

- Artenschutz

Die relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich behandelt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden einige überschlägige allgemeine Aussagen getroffen.

- Gewässerschutzstreifen

Im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob in den Änderungsbereichen 1, 4 und 6 die Küstenschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V betroffen sind und beeinträchtigt werden. Sollte eine Betroffenheit vorliegen, wird ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Alle übrigen Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zum Küstenbereich und sind demnach nicht betroffen.

- Waldbelange

Waldbereiche sind angrenzend an die Änderungsbereiche (ÄB) 1 und 4 vorhanden. Für die Anlagen zur Strandversorgung ÄB 1 finden derzeit Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Landkreis, dem Forstamt sowie dem zuständigen Ministerium. Einige Häuser im Änderungsbereich 4 befinden sich nordöstlich angrenzend zum Küstenwald und demnach innerhalb der Waldabstandslinie. Der 30 m -Waldabstand wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan dargestellt.

- Schutzgüter

Es erfolgte eine Betrachtung aller Schutzgüter. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es handelt sich im Wesentlichen um Flächen im Siedlungsbereich oder mit bereits bestehender deutlicher anthropogener Überformung.

Landesplanerische Stellungnahme vom 10.05.2019

Im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen den Planungen in den Änderungsbereichen 1, 2, 3, 6 und 7 (teilw.) keine Belange entgegen.

Die gesamte Insel verfügt über Feldblöcke mit einer Ackerzahl über 50, genauer gesagt Feldblöcke mit einer Ackerzahl von 51. Da lediglich kleinflächige Bereiche überplant werden, ist eine Abwägung zwischen der städtebaulichen Inanspruchnahme und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich.

Da die Ackerzahl lediglich geringfügig, um einen Punkt, in den Bereich der „sehr guten“ Böden fällt und ausschließlich kleinere Flächen in Anspruch genommen werden, ist die städtebauliche bzw. touristische Entwicklung auf der Ostseeinsel Poel, insbesondere in den Änderungsbereichen 4, 5 und 8, höher anzusehen als der landesplanerische Grundsatz, hochwertige Ackerflächen von einer Überplanung auszunehmen.

Das Amt für Raumordnung wird daher gebeten zu prüfen, ob die überplanten Ackerflächen unter Berücksichtigung der anderen städtebaulichen Belange als Bagatellgrößen zu betrachten ist.

Die Gemeinde weiß um den Umstand, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der Zentralen Orte nicht dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg entspricht. Der Änderungsbereich 7 befindet sich in der Ortslage Kirchdorf, die keinen Zentralen Ort darstellt, sondern den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an die Einzelhandelsversorgung. Die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel im Änderungsbereich 7 ist daher für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung notwendig und somit gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zulässig. Mit einer Beeinträchtigung des Einzelhandels in Wismar und Umgebung ist aufgrund der genannten Insellage nicht zu rechnen. Eine weitergehende Abstimmung erfolgt im Zuge des Entwurfes mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Umweltbezogene Stellungnahmen

Landkreis Nordwestmecklenburg vom 11.06.2019

Es werden allgemeine Hinweise zur Notwendigkeit und Durchführung von FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der unmittelbaren bzw. mittelbaren Nähe den Schutzgebieten gegeben. In Bezug auf die Eingriffsregelung wird auf die jeweiligen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Des Weiteren ist eine Betroffenheit des Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 3 NatSchAG M-V im Rahmen der entsprechenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Es werden allgemeine rechtliche Grundlagen zum Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) und geschützten Biotopen dargelegt. In Hinblick auf die Verkleinerung der im FNP dargestellten Grünfläche in Kaltenhof (ÄB 3) wird die zusätzliche Ausweisung einer Grünfläche empfohlen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird auf die Stellungnahmen zu den jeweiligen parallelen Bebauungsplänen verwiesen. Es wird auf die unmittelbare Nähe des ÄB 6 zum Naturschutzgebiet „Insel Langenwerder“ verwiesen, die aus Sicht der uNB zu untersuchen ist.

Landesforstamt vom 06.05.2019

In der Stellungnahme der Forstbehörde werden in Änderungsbereiche im Hinblick auf zu beachtende Waldbelange dargestellt. Derzeit sind aus Sicht der Behörde hier weitere ergänzende Aussagen notwendig. Dies betrifft die Änderungsbereiche 1 und 4. Es wird insbesondere auf die Waldabstandsverordnung verwiesen.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.2019

Gabriele Richter
Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Anlage: Übersichtsplan zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

