

Gemeinde Blowatz

BL/366/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum einfach Bebauungsplan Nr. 44 "Ortslage Gollwitz" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 12.07.2023)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 05.09.2023 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	14.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 12.07.2023) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 13.10.2023

-Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde

Ohne vorherige Beratung im Ausschuss für GBVU Blowatz. Nächster Bauausschuss und GVS wäre dann leider zu spät und somit verfristet.

Anlass und Ziele der Planaufstellung:

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Viel- mehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde am bestehenden öffentlichen Parkplatz eine sanitäre Einrichtung zu errichten.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Blowatz (öffentlich)
2	B44 Bestandserhebung 3 1 23_Plan M1-2000-2 (öffentlich)
3	B44 Entwurf 12 7 23-Plan M1-2000-1 (öffentlich)
4	B44 Poel_Zwischenabwägung (öffentlich)
5	Begründ_Entwurf_B44_Gollwitz (öffentlich)



PLANUNGSBÜRO HUFMANN

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Amt Neuburg
Gemeinde Blowatz
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

- nur per E-Mail -

Dipl. Ing.
Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

info@pbh-wismar.de
www.pbh-wismar.de

Wismar, den 30.08.2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 31.07.2023 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung gebilligt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat unser Büro gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens beauftragt. Wir bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 13.10.2023.

Wir bitten Sie, Ihre Stellungnahme an unser Büro, Planungsbüro Hufmann, Alter Holzhafen 8, 23966 Wismar, zu senden.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung dazu in der Zeit **vom 11.09.2023 bis zum 13.10.2023** während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf für jede Person zur Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Faber Füllberg

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ einschließlich Begründung, Bestandsplan und Zwischenabwägung, Bearbeitungsstand 12.07.2023

BESTANDSERHEBUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 "Ortslage Gollwitz"

Teil A - Planzeichnung
M 1:2000



STZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Planzeichnung für den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 "Ortslage Gollwitz"

Planzeichnung



Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.04.2022.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 09.03.2023 bis zum 14.04.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.03.2023 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (5) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel)
Öffentl. best. Vermessung
- (7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (8) Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 44 wurde gebilligt.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (9) Die am beschlossene Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgestellt.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ 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) und weiter auf Fälligkeit und Erdschicksen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Kirchdorf, den (Siegel)
Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Erklärung

Planzeichnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Beherbergung (§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) sowie § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“, umfassend die wesentlichen bebauten Bereiche der Ortslage Gollwitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

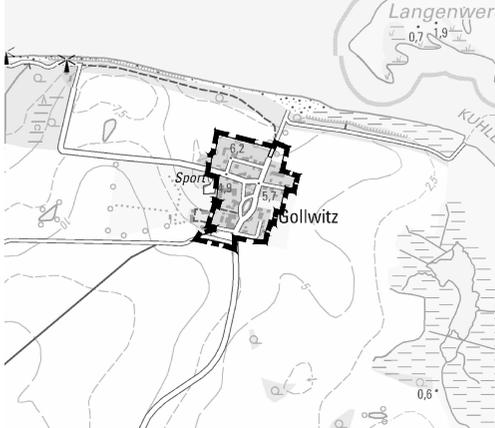
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 und § 22 BauGB und §§ 1, 11 BauNVO)**
 - 1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung in einem Hotel. Zulässig sind ein Hotel sowie damit in Verbindung stehende bauliche Nutzungen
 - 1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur.
In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Ferienapartments
 - Pensionen
 - Ferienwohnungen
 - Wohngebäude für Betreiber und Personal in der touristischen Infrastruktur
 - Läden sowie Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - 1.3 Das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Wohnen und Beherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Errichtung von Wohngebäuden sowie regionaltypischen Erwerbsmöglichkeiten durch eine touristische Vermietung von Ferienwohnungen. Das Ferienwohnen tritt in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen zu stehen. Dazu sind die Nutzungsarten in einem Gebäude oder auf einem Baugrundstück zu kombinieren.
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude für das Dauerwohnen
 - Gebäude für das Dauer- und Ferienwohnen mit maximal einer in der Geschossfläche untergeordneten Ferienwohnung
 - Gebäude für ausschließlich Ferienwohnen mit maximal einer Ferienwohnung, sofern auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Wohngebäude für das Dauerwohnen vorhanden ist und die Ferienwohnung der Dauerwohnung in der Geschossfläche untergeordnet ist
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche ZweckeIn dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
- 1.4 Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- 1.5 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz mit sanitärer Einrichtung“ ist die Errichtung einer sanitären Einrichtung allgemein zulässig.

Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB.

Hinweise

Übersichtsplan



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 44
„Ortslage Gollwitz“

Zwischenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand 12.07.2023

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-41/23
Datum: 30.03.2023

nachrichtlich: Ostseebad Insel Poel, LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 24.02.2023 (Posteingang: 24.02.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Füllberg,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehend aus Planzeichnung (Stand: Januar 2023) und Begründung vorgelegen.

Aufgrund des hohen Zuwachses im Bereich Tourismus in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel kam es, bedingt durch die Nachfrage nach touristischen Unterkünften, zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Diese Entwicklung kann den Charakter einer Ortslage erheblich beeinträchtigen. Im Zuge der Bestandserhebung wurde durch die Gemeinde festgestellt, dass die Ortslage Goll-

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

witz ein touristisch überformter Ort ist, dessen Wohnfunktion immer stärker in den Hintergrund tritt. Vor diesem Hintergrund besteht das Planungsziel des vorliegenden B-Plans darin, auch die Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz zu sichern. Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleibt. Zudem ist neben dem bestehenden öffentlichen Parkplatz die Errichtung einer sanitären Einrichtung vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44 im Wesentlichen Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ sowie ein Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, sollen im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich sonstige Sondergebiete dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird gem. Programmsatz 3.3 (1) Z RREP WM als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Mit dem Vorhaben werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, es erfolgt lediglich eine Sicherung des Bestandes. Innerhalb der Geltungsbereiche bestehende, noch unbebaute Flächen können jedoch nach § 34 BauGB bebaut werden. Für diese sollen Regelungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusschwerpunktraum (vgl. 3.1.3 (2) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Der Hinweis auf die Programmsätze 3.3 (1) RREP WM und 3.3 (2) RREP WM wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung entspricht den Programmsätzen, da die Wohnfunktion erhalten werden soll.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass den Programmsätzen 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP WM entsprochen wird.

Es werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Die Ortslage Gollwitz stellt einen touristisch geprägten Ort dar.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6303 Fax 03841 3040 86303
E-Mail a.matulat@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 13.04.2023

**Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
Anschreibens vom 24.02.2023, hier eingegangen am 24.02.2023**

Sehr geehrter Herr Faber Füllberg,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:2000, Planungsstand 13.01.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung	FD Umwelt und Kreisentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde

Seite 1/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none">• Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none">• Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

AnlageFachdienst Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

AnlageFachdienst Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung der Wohnnutzung in Gollwitz und die Regelung bzw. Begrenzung der Ferienwohnnutzung.

- 1.
- 1.1

Es ist hier zu prüfen, ob mit der derzeitigen Planung diesem Ziel ausreichend Rechnung getragen bzw. dieses Ziel erreicht werden kann. Zielstellung ist die Sicherung der Wohnnutzung, allerdings sind lediglich Sondergebiete vorgesehen, in denen die Feriennutzung nach dem Charakter der getroffenen Festsetzungen dem Dauerwohnen eher gleichwertig erscheint. Auf Grund der durch die Bestandserfassung veranschaulichten verbreiteten tatsächlichen Nutzung in der Ortslage Gollwitz ist zu bezweifeln, dass durch die Festsetzung der Sondergebiete (insbesondere SO3, Festsetzung Pkt. 1.3: Ferienwohnen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen), die Zielstellung der Gemeinde erreicht werden kann. Wenn in der Gemeinde Bedarf an Wohnraum besteht, sollte die Gemeinde auch die Ausweisung von Wohngebieten in Betracht ziehen.

- 1.2

Weiterhin ist anzumerken, dass unter anderem in dem SO2 nördlich des festgesetzten Biotops neben dem bestehenden Gasthof auch ein Bestandsgebäude auf dem Flurstück 11/1 mit Dauerwohnnutzung vorhanden ist. Dies ist mit dem hier festgesetzten SO2 „Fremdenverkehr“ entsprechend der textlichen Festsetzungen nur vereinbar, insofern es sich hierbei um den Betreiber bzw. Personal der touristischen Einrichtung handelt.

Seite 3/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu I. Allgemeines

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Zu 1.1

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Optionen an Festsetzungen auseinandergesetzt. Würde die Gemeinde, wie hier vom LK NWM angeregt, Allgemeine Wohngebiete festsetzen und Ferienwohnungen womöglich ausschließen, ginge die Gemeinde das Risiko ein, Entschädigungsansprüche für die bestehenden, dann nicht mehr zulässigen Nutzungen, nach § 42 Abs. 3 BauGB, auszulösen. Würde die Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen festsetzen, wären ebenfalls Entschädigungsansprüche zu erwarten. Grundsätzlich würde die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten immer bedeuten, dass ein Baugebiet festgesetzt wird, dass nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmt. Damit wäre die städtebauliche Begründung einer solchen Festsetzung zwangsläufig eine auf die Zukunft gerichtete, gewünschte Entwicklung. Dieser sind jedoch die privaten Belange der Eigentümer, die sich aus Artikel 14 des Grundgesetzes ergeben, gegenüberzustellen. Unter der Berücksichtigung der historischen städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Gollwitz, die bereits seit Jahrzehnten touristisch geprägt ist, kann letztlich nicht konsistent argumentiert werden, dass die Entwicklung zu einem Wohnort ein realistisches Szenario ist. Folglich kann die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nicht auf einem schlüssigen städtebaulichen Konzept beruhen.

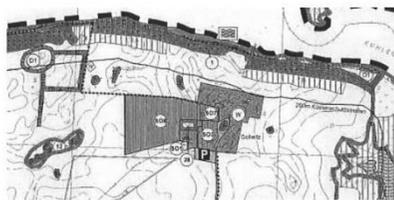
Zu 1.2

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und beachtet diesen. Das Flurstück 11/1 wird künftig dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 zugeordnet.

Ähnlich stellt es sich im SO3 im südöstlichen Bereich der Ortslage dar. Hier wurde ein SO3 „Wohnen und Beherbergung“ festgesetzt, allerdings befindet sich auf dem Flurstück 45/2 bereits eine Pension. Es ist nicht ersichtlich wie der Bestand mit der Festsetzung unter Pkt. 1.3 vereinbar sein soll.

2.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Die amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das betreffende Gebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Teil als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Sonderbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 ist eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und entsprechend der Begründung auch bereits angestoßen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist möglich, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten (Flächennutzungsplan) anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Nach gängiger Rechtsauffassung muss der Flächennutzungsplan einen Stand vergleichbar § 33 BauGB (B-Plan) haben, um Letzteres beurteilen zu können.

Im Parallelverfahren kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aber auch

Die Gemeinde hat sich mit dem Hinweis auseinandergesetzt und sich dazu entschlossen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung in das Sonstige Sondergebiet SO 3 aufzunehmen. Hierrunter würde die bestehende Pension fallen.

Zu 2.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zum Entwicklungsgebot zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Der Hinweis auf das Parallelverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise auf das Parallelverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Seite 4/6

nur bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Voraussetzung für die vorherige Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist die auf das Gebiet des Bebauungsplanes bezogene zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Aufstellung von Bau- und Flächennutzungsplan. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Insel Poel ein rechtlich notwendiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vornehmen will, um den Flächennutzungsplan an die geplanten Entwicklungsziele anzupassen. Nur wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann auch hier angenommen werden, wie es Satz 2 voraussetzt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. In dem Fall ist jedoch eine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass beim Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 44 gleichzeitig durch Vorlage von Akten nachzuweisen ist, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes den Verfahrensstand hat, der es erlaubt von einem Parallelverfahren auszugehen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zur Bekanntmachung:

Ich weise auch darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf das entsprechende Schreiben zur Digitalisierung in der Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs. 4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

-

Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

Text - Teil B:

Zu 1.3

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat 05.09.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aktuell (Juli 2023) befindet sich der Vorentwurf in der Erarbeitung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht gegenwärtig davon aus, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des Bebauungsplanes Nr. 44 zur Genehmigung mindestens der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dem LK NWM im Rahmen der Behördenbeteiligung vorlag.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.3

Formal ist die Einhaltung der Festsetzung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines Antrages auf Nutzungsänderung zu prüfen. Auch wenn eine Grundstücksteilung keiner Genehmigung in M-V bedarf, so ist dennoch der § 19 Abs. 2 BauGB als höherrangiges Recht zu beachten. Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen „[d]urch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen“. Sollte diese Gesetzgebung missachtet werden, ist dem mit den üblichen ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen. Es ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung sich antizipierend mit vorsätzlich regelwidrigem Verhalten auseinanderzusetzen.

Seite 5/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Da es für die Teilung von Grundstücken keiner Teilungsgenehmigung in MV bedarf, ist es fraglich wie die Einhaltung, insbesondere bei nachträglichen Teilungen, durchgesetzt werden soll.

Zu 1.4

Es ist hinter Wohngebäuden „als Nebenwohnung“ zu ergänzen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

In der Begründung wird überwiegend der Ausdruck „Umwidmung“ verwendet. Eine „Umwidmung“, wie sie im Recht der öffentlichen Sachen, insbesondere im Straßenrecht als Allgemeinverfügung in Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen Eigenschaften einer Sache erfolgen kann, gibt es im Bauplanungsrecht nicht. (OVG Bremen, Beschluss vom 18.10.2021 – 1 B 320/21, BeckRS 2021, 32087). Hier sollten bauplanungsrechtliche Begriffe wie „Nutzungsänderung“ oder der eher umgangssprachliche Ausdruck der „Umnutzung“ verwendet werden.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Naturschutzbehörde

Beim einfachen B-Plan Nr. B-Plan Nr.44 „Ortslage Gollwitz“ der Insel Poel (hier zur Sicherung des Dauerwohnens) werden naturschutzrechtliche Belange aktuell nicht berührt.

Zu 1.4

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Ergänzung wird vorgenommen.

Zu IV. Begründung

Die Begründung zu einem Bebauungsplan dient der Erläuterung der städtebaulichen Gründe, die die Gemeinde veranlasst hat, den Bebauungsplan mit den in ihm enthaltenen Festsetzungen aufzustellen. Es handelt sich also um ein Dokument, das städtebauliche Inhalte umfasst und nicht um eine juristische Abhandlung. Die Begründung dient auch der Erläuterung des Bebauungsplanes für interessierte Bürger, die nicht über umfassende Kenntnisse im Bauplanungsrecht besitzen und sollte daher auch allgemein verständlich sein und nicht mit Fachvokabular überfrachtet werden.

Im Übrigen bezieht sich das genannte Urteil darauf, dass es keine Umwidmung des planungsrechtlichen Außenbereiches (§ 35 BauGB) durch einen Verwaltungsakt in den planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) geben kann. Dies könne nur nach Maßgaben des BauGB erfolgen bzw. bewertet werden. Daraus zu interpretieren, der Begriff „Umwidmung“ könne in einer städtebaulichen Begründung nicht verwendet werden, scheint unangemessen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass naturschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Seite 6/6

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
z.H. Herrn Füllberg
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-071-23-5122-74035
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 5. März 2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“

Ihr Schreiben vom 24. Februar 2023

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch die o. g. Satzung nicht betroffen sein. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich des Bodenordnungsverfahren Insel Poel befindet.

Bedenken werden aber nicht geäußert. Die derzeitige Wegetrasse der Gemeindestraße sollte bestehen bleiben.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet teilweise in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet, jedoch keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wurde ebenfalls beteiligt.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster 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 oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die für das Vorhaben relevant sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag



Anne Schwanke

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

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 44 fanden Ortsbegehungen statt. Erhebliche Belastungen durch Immissionen wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsschutzbehörde des LK NWM wurde ebenfalls beteiligt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 24.02.2023 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner

[cid:image001.jpg@01D96193.98455E30]

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 193
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme abgibt.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Lukas Biebernick

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 27. März 2023 16:00
An: Lukas Biebernick
Betreff: Eingabe Bebauungsplan 44 Ortslage Gollwitz

Hallo Herr Biebernick,

wie bereits persönlich besprochen mache ich hiermit meine Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 44 Ortslage Gollwitz.

Ich bin Eigentümer des Flurstück Nr. [REDACTED]

Das Flurstück wird seit Jahren ausschließlich von mir für die Beherbergung von Urlaubern genutzt.

Seit jeher wurde der größte Teil des Hauses, auch vom Vorbesitzer (meine Großeltern) schon, für die Beherbergung von Urlaubern genutzt.

Da das Haus kurz nach dem Krieg mit spärlichen Mitteln errichtet wurde, wird es zunehmend baufällig. Ich beabsichtige das Haus in den nächsten Jahren, durch einen Neubau, für touristische Zwecke zu ersetzen.

Aus diesem Grund möchte ich gerne, dass die Art der tatsächlichen Nutzung korrigiert wird.

Das Flurstück [REDACTED] ist derzeit der Nutzungsart SO3 zugewiesen und soll korrigiert werden in die Nutzungsart SO2.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit den vorgebrachten Belangen auseinander.

In der Bestandserhebung zum Bebauungsplan Nr. 44 wurde das in der Stellungnahme bezeichnete Gebäude in Übereinstimmung mit den hier dargelegten Angaben als Ferienwohnnutzung erhoben. Demnach liegt für diese Nutzung höchstwahrscheinlich materieller Bestandsschutz vor, so dass diese Nutzung aufrechterhalten werden kann. Bei einem Abriss des Gebäudes würde der materielle Bestandsschutz verfallen und für den Neubau wären die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44 maßgeblich.

In Bezug auf den in der Stellungnahme geschilderten Fall bedeutet das, ein Neubau könnte neben Dauerwohnungen auch bis zu einer Ferienwohnung, die in der Geschossfläche dem Dauerwohnen untergeordnet ist, beherbergen. Weiterhin sind auch Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur ausnahmsweise zulässig. Sofern kein Abriss und kein Neubau erfolgt, sondern lediglich Sanierungen vorgenommen werden, könnte die aktuelle Nutzung auch beibehalten werden.

Die Gemeinde hat die Abgrenzungen zwischen den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 einerseits ausgehend von der Bestandserhebung vorgenommen und andererseits städtebauliche Kriterien herangezogen. Die städtebauliche Steuerung von Nutzungen dient der Reduktion bodenrechtlicher Spannungen. Dazu sollen Nutzungen, die Konflikte hervorrufen können voneinander getrennt werden.

Würde die Gemeinde nun parzellenscharfe Baugebiete festsetzen, wäre diesem städtebaulichen Grundsatz widersprochen.

Die Gemeinde hat sich weiterhin unter Berücksichtigung weiterer eingegangener Stellungnahmen dazu entschlossen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung in das Sonstige Sondergebiet SO 3 aufzunehmen. Die in der Stellungnahme in Aussicht genommene Nutzung eines Neubaus würde vermutlich als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzuordnen sein.

Lukas Biebernick

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 27. März 2023 16:09
An: Lukas Biebernick
Betreff: Bebauungsplan Nr. 44 Ortslage Gollwitz

Hallo Herr Biebernick,

wie bereits persönlich besprochen, mache ich hiermit meine Eingabe zum Bebauungsplan Nr. 44 Ortslage Gollwitz. Ich bin Eigentümer des Flurstück Nr. [REDACTED]. Ich möchte das dass Flurstück Nr. [REDACTED] mit in den Bebauungsplan aufgenommen und der baulichen Nutzungsart SO2 zugewiesen wird.

Für Fragen stehe jederzeit zur Verfügung.
Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die Gemeinde nimmt das geschilderte Anliegen zur Kenntnis. Gleichzeitig weist sie jedoch darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 44 ein sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist, der lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung in Gollwitz regeln soll. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach den §§ 34 & 35 BauGB. D.h. ob und wie das betreffende Flurstück in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche bebaut werden darf, wird durch den Bebauungsplan weder negativ (verhindernd) noch positiv (ermöglichend) beeinflusst.

Lukas Biebernick

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 23. Juni 2022 21:27
An: 'Lukas Biebernick'
Cc: [REDACTED]
Betreff: Antrag Familie [REDACTED] um Berücksichtigung des Hauses Gollwitz [REDACTED] zur Vermietung als Ferienwohnung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 44, Ortslage Gollwitz, 23999 Insel Poel

Sehr geehrter Herr Biebernick,

wir nehmen Bezug auf das heutige Gespräch in Ihrem Hause. Wir hatten Ihnen dargelegt, dass wir die von uns renovierten Räume der Haushälfte Gollwitz Nr. [REDACTED] auf unserem Flurstück Nr. [REDACTED] Gemarkung Gollwitz Insel Poel als Ferienwohnung bzw. Ferienunterkunft vermieten wollen, weil sie für eine Nutzung zum Dauerwohnen nicht geeignet sind. Grund dafür ist, dass eine eigene Häuslichkeit der renovierten Wohnräume durch fehlende Abstellräume bzw. Nebengelass wie Abstellkammern, Boden- und Kellerräume nicht hergestellt werden kann, weil wir diese für eigene Wohnzwecke in dem Haus benötigen. Für eine kurzfristige Nutzung als Ferienunterkunft sind die Räume dagegen schon geeignet, weil dafür kein Nebengelass von Feriengästen benötigt wird. Weiterhin macht der gemeinsame Strom-, Gas- u. Wasseranschluss für unsere beiden Wohnhäuser Nr. [REDACTED] und Nr. [REDACTED] auf dem selben Grundstück eine für Dauermieter zwingend notwendige separate und verursachungsgerechte Abrechnung von Mietnebenkosten unmöglich.

Sie hatten uns erklärt, dass es nicht Ziel der Gemeinde Insel Poel sei mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 eine Nutzung vorhandener Wohnräume als Ferienunterkünfte generell zu verbieten, sondern dass eine Feriennutzung in kleinem bzw. untergeordnetem Umfang durchaus zugelassen werden soll. Vielmehr gehe es der Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 für Gollwitz darum, die Feriennutzung von Wohngebäuden zu erfassen und zu ordnen. Sie hatten uns weiterhin empfohlen die von uns gewünschte Nutzung unseres Hauses Gollwitz Nr. [REDACTED] als Ferienunterkunft für kurzfristige Vermietung bei Ihnen beim Fachbereich Bau u. Umwelt der Gemeinde Insel Poel schriftlich zu beantragen damit diese in dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 44 berücksichtigt werden und dort mit einfließen kann.

Hiermit bitten und beantragen wir deshalb, dass die von uns gewünschte vorgenannte Nutzung unseres Hauses Gollwitz Nr. [REDACTED] als Ferienunterkunft für kurzfristige Vermietungen in dem Bebauungsplan Nr. 44 berücksichtigt und zugelassen wird.

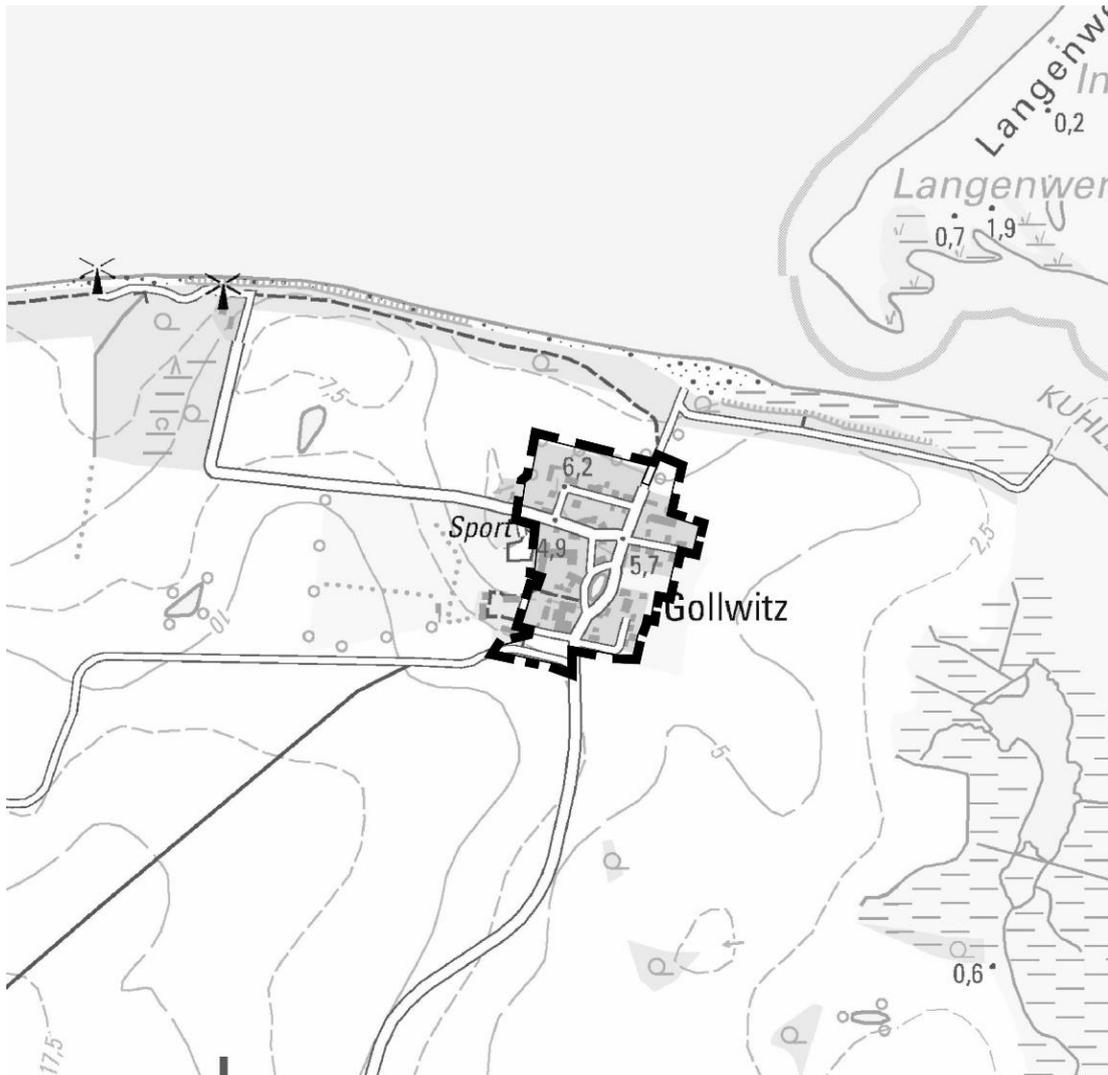
Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung unseres Antrages.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
23999 Insel Poel
E-Mail: [REDACTED]
Tel.: [REDACTED]
Mobil: [REDACTED]

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Schilderungen zur Kenntnis.

Sofern die Nutzung als Ferienwohnung bereits vor Inkrafttreten der Veränderungsperre, die im Zusammenhang mit dem einf. Bebauungsplan Nr. 44 aufgestellt wurde, vorhanden war, besitzt diese materiellen Bestandsschutz und bei Vorliegen einer Baugenehmigung auch formellen Bestandsschutz. D.h. die Ferienwohnung kann weiter betrieben werden. Sollte dies nicht zutreffen, hat sich eine Nutzungsänderung nach den Festsetzungen des einf. Bebauungsplanes Nr. 44 zu richten. Danach wäre ein Gebäude für ausschließlich Ferienwohnen mit maximal einer Ferienwohnung zulässig, sofern auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Wohngebäude für das Dauerwohnen vorhanden ist und die Ferienwohnung der Dauerwohnung in der Geschossfläche untergeordnet ist.



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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den einfachen
Bebauungsplan Nr. 44

„Ortslage Gollwitz“

umfassend die wesentlichen bebauten Gebiete der Ortslage Gollwitz

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.07.2023

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44
„Ortslage Gollwitz“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
1.2 Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation.....	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
2.3 Flächenbilanz.....	11
3. Ver- und Entsorgung, Altlasten	12
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	12
5. Umweltbelange	12
6. Durchführungsrelevante Hinweise	13
Teil 2 - Umweltbericht	14
1. Einleitung	14
1.1 Allgemeines	14
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	14
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	15
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	16
2.1 Fachgesetze	16
2.2 Fachplanungen	16
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	18
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	19
3.2 Schutzgut Mensch	19
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	20
3.4 Schutzgut Boden.....	26
3.5 Schutzgut Wasser.....	26
3.6 Schutzgut Fläche	27
3.7 Schutzgut Luft und Klima	28

3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	28
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	29
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	30
3.11	Störfälle	31
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	31
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	31
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	32
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
5.	Eingriffsregelung	32
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	32
6.	Zusätzliche Angaben	33
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	33
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	33
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	35

Teil 1 - 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 14.03.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Gollwitz“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2022 im „Poeler Inselblatt“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 wurde ebenfalls am 14.03.2022 von der Gemeinde beschlossen und am 01.04.2022 bekannt gemacht.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde am bestehenden öffentlichen Parkplatz eine sanitäre Einrichtung zu errichten.

1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 44 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für *festgesetzte* Grundflächen des

§ 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine Grundflächen festsetzt, nicht zur Anwendung.

„Umnutzungsbebauungspläne, die einzig die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen i. S. d § 13a BauGB keine Neuversiegelung aus. Sie können folglich unabhängig von ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. der Größe der zulässigen Grundfläche, die sie überplanen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.“ (Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262)

Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 kann also prinzipiell im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, dass Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen und ggf. noch unbebaute, aber nach § 34 bebaubare Flächen, in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

Der Vorentwurf der Planung lag im Zeitraum vom 03.03. bis zum 14.04.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen an dem Bebauungsplan Nr. 44 vorgenommen:

- Die Gebietsabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes SO 3 wurde angepasst.
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden als ausnahmsweise zulässige Nutzung in den Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes SO 3 aufgenommen.

1.3 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.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit einer Größe von ca. 8,3 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Gollwitz dar.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Ferienpark, Grünstrukturen, einen Parkplatz und Hausgärten.



Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin werden Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ und ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 weist die Sonstigen Sondergebiete „Fremdenverkehr“, „Hotel“ sowie „Wohnen und Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden ausschließlich Sonstige Sondergebiete dargestellt. Darüber hinaus wird der dargestellte Parkplatz um den Zusatz „mit sanitärer Einrichtung“ ergänzt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

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 am 08.10.2023 (BGBl. I S. 1726),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.11.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2022, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 und 3 in der Gemarkung Gollwitz verwendet.

Raumordnung

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.

Es werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Die Ortslage Gollwitz stellt einen touristisch geprägten Ort dar.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich gemäß den Festsetzungen des RREP WM im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar.

Der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird gem. Programmsatz 3.3 (1) RREP WM als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM).

Die vorliegende Planung entspricht den Programmsätzen, da die Wohnfunktion gestärkt wird.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und 4.1 (2) RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Nachverdichtungen auf nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen sind im Einklang mit dem einf. Bebauungsplan Nr. 44, sofern sie sich an die Festsetzungen halten. Das Vorhaben entspricht folglich dem o.g. Programmsatz.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Gollwitz ist eines der touristischen Zentren der Insel. Der Charakter des Ortes wird durch die historische Dorfanlage am Dorfteich geprägt. Die ehemaligen Bauernhäuser wurden ergänzt durch Ferienwohnungen und einige Einfamilienhäuser. Die zunehmende touristische Entwicklung ließ Gaststätten, eine Pension und andere touristische Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. eine Strandkorbvermietung entstehen. Nach der Wende wurde das Inselhotel mit umfangreichen Sportanlagen (Golfplatz, Tennisplätze, Bogenschießplatz) neu errichtet. Die prägnanten, sogenannten „Zwillingsbauten“ am Ortseingang von Gollwitz wurden Ende der 80er Jahre begonnen und aufgrund der Wende nicht fertiggestellt. Die dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sprengen die Dimension der ansonsten eingeschossigen Bebauung im Ort. Durch die Sanierung bzw. Fertigstellung nach der Wende ist es jedoch gelungen, die Baukörper relativ harmonisch in das Ortsbild einzufügen.

Bestandsaufnahme

Eine Bestandsüberplanung erfordert eine sorgfältige Bestandserhebung, damit die öffentlichen und privaten Interessen gerecht abgewogen werden können. Die Gemeinde hat sich daher mit den Planfolgen für jedes einzelne überplante Grundstück auseinandergesetzt.

Im Verlauf der Planaufstellung wurden auf verschiedenen Wegen Bestandserhebungen durchgeführt:

- Ortsbegehungen
- Internetrecherchen zu angebotenen Ferienwohnungen
- Sichtung der Baugenehmigungen im Bauamt der Gemeinde
- Abfrage registrierter Ferienwohnungen in der Kurverwaltung der Gemeinde

Die Gemeinde hat die tatsächlich ausgeübten Nutzungen mit den vorliegenden Baugenehmigungen abgeglichen. Aus Gründen des Datenschutzes werden die bestehenden Baugenehmigungen nicht aufgeführt. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass viele Umnutzungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen offensichtlich ohne ein formelles Genehmigungsverfahren durchgeführt wurden.

In der folgenden Tabelle sind die tatsächlich ausgeübten Nutzungen für die Grundstücke im Plangebiet aufgeführt.

Bestandserhebung zur ausgeübten Nutzung im Plangebiet (Stand 01/2023)	
Flurstück (alle Flur 3, Gemarkung Gollwitz)	Ausgeübte Nutzung
1	Ferienapartments, freiberufliche Tätigkeiten
2	Ferienwohnen
5	Ferienwohnen
6	Café
7	Café
8/1	Hotel
9	Wohnnutzung, Dauerwohnen
10	Wohnnutzung, Dauerwohnen
11/1	Wohnnutzung, Dauerwohnen
11/2	Gaststätte
12	Wohnnutzung, Dauerwohnen
13	Wohnnutzung, Dauerwohnen
14	Wohnnutzung, Dauerwohnen
15	Wohnnutzung, Dauerwohnen
16	Wohnnutzung, Dauerwohnen; Ferienwohnen
17	Ferienwohnen
20/1	Unbebaut
20/2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
21	Wohnnutzung, Dauerwohnen
22	Ferienwohnen
23	Wohnnutzung, Dauerwohnen; Ferienwohnen
24	Wohnnutzung, Dauerwohnen; Pension mit Restaurant
25	Wohnnutzung, Dauerwohnen
26	Hotel/Pension
27	Unbebaut
28	Ferienwohnen

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ - Entwurf

29	Ferienwohnen
30	Wohnnutzung, Dauerwohnen
31	Wohnnutzung, Dauerwohnen
32	Ferienwohnen
33/1	Zufahrt
33/2	Ferienwohnen
34	Ferienwohnen
35	Ferienwohnen
36/1	Zufahrt
36/2	Unbebaut
37	Wohnnutzung, Dauerwohnen
38	Unbebaut
39/1	Unbebaut
39/2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
39/3	Nebenanlagen
42	Ferienwohnen
43	Wohnnutzung, Dauerwohnen
44	Wohnnutzung, Dauerwohnen
45/1	Unbebaut
45/2	Pension
46/1	Wohnnutzung, Dauerwohnen; freiberufliche Tätigkeit
46/2	Unbebaut
47	Wohnnutzung, Dauerwohnen
48	Wohnnutzung, Dauerwohnen
49	Straße
50	Straße
51	Straße
52	Straße
53	Straße
54	Straße
55	Straße
70/3	Straße

Die Gemeinde hat sich weiterhin mit der Frage, ob für die tatsächlich ausgeübte Nutzung eine materieller Bestandsschutz besteht, auseinandergesetzt. Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerks gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erhobenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich in der Ortslage Gollwitz vermutlich um eine sog. Gemengeanlage nach § 34 Abs. 1 BauGB handelt.

Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen bspw. durch Rechnungsbelege in Erfahrung zu bringen. Die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, liegt bei den jeweiligen Eigentümern. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindliche betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ausgehend von der Bestandserhebung konnte festgestellt werden, dass Gollwitz ein touristisch überformter Ort ist, dessen Wohnfunktion immer stärker in den Hintergrund

tritt. Die Gemeinde verfolgt jedoch das Ziel, auch die Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz zu halten. Insbesondere bei der Kombination von Ferien- und Dauerwohnen in einem Gebäude sowie beim sogenannten eigentümergeleiteten Ferienwohnen werden Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen, wegen der sozialen Kontrolle begrenzt. Die Vermietung von Ferienwohnungen dient hier den Einwohnern oftmals als regionaltypische Einnahmequelle.¹

Festsetzungen

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Hotel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung in einem Hotel. Zulässig sind ein Hotel sowie damit in Verbindung stehende bauliche Nutzungen.

Die Festsetzung dient einerseits der Sicherung des bestehenden Hotels und andererseits der städtebaulichen Steuerung. In einem Hotel können deutlich mehr Gäste auf weniger Fläche untergebracht werden als in Ferienhäusern. Da Gollwitz ein touristisch geprägter Ort ist, der eine hohe Frequentierung an Feriengästen erfährt, ist ein Hotel in dem Ort städtebaulich sinnvoll. Mit der Festlegung des Sonstigen Sondergebietes „Hotel“ auf lediglich ein Flurstück bringt die Gemeinde jedoch auch zum Ausdruck, dass ein weiterer Hotelbetrieb die Ortslage unangemessen touristisch überformen würde.

Das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehr“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Fremdenbeherbergung und der touristischen Infrastruktur. In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Ferienapartments
- Pensionen
- Ferienwohnungen
- Wohngebäude für Betreiber und Personal in der touristischen Infrastruktur
- Läden sowie Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur
- Schank- und Speisewirtschaften

Der Nutzungskatalog des Sonstigen Sondergebietes SO 2 „Fremdenverkehr“ berücksichtigt die touristische Prägung der Ortslage Gollwitz und gewährleistet sowohl den baulichen Erhalt sowie die weitere bauliche Entwicklung im Rahmen der touristischen Nutzung. Mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden für Betreiber und Personal in der touristischen Infrastruktur wird dem städtebaulichen Ziel, die Wohnfunktion in Gollwitz zu erhalten, Rechnung getragen. Hier sind unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO Wohnnutzungen der Betreiber oder des Personals von bspw. Ferienwohnungen oder Pensionen vorstellbar.

Das Sonstige Sondergebiet SO 3 „Wohnen und Beherbergung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Errichtung von Wohngebäuden sowie regionaltypischen Erwerbsmöglichkeiten durch eine touristische Vermietung von Ferienwohnungen. Das Ferienwohnen hat in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Dauerwohnen zu stehen. Dazu sind die Nutzungsarten in einem Gebäude oder auf einem Baugrundstück zu kombinieren. In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude für das Dauerwohnen
- Gebäude für das Dauer- und Ferienwohnen mit maximal einer in der Geschossfläche untergeordneten Ferienwohnung

¹ Vgl. hierzu Oberverwaltungsgericht Greifswald vom 04.04.2017 (3 K 253/15)

- Gebäude für ausschließlich Ferienwohnen mit maximal einer Ferienwohnung, sofern auf dem Baugrundstück ebenfalls ein Wohngebäude für das Dauerwohnen vorhanden ist und die Ferienwohnung der Dauerwohnung in der Geschossfläche untergeordnet ist
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem SO 3 werden, wie zuvor ausgeführt, die Ferienwohnungen reguliert. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen an dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und ergänzt diesen um touristische Nutzungen, um den gewachsenen Nutzungsstrukturen in der Ortslage Gollwitz gerecht zu werden. Die vorhandene, das Wohnen ergänzende Nutzungsmischung soll gesichert werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl von Ferienwohnungen sowie deren Geschossfläche auf das Kriterium des Untergeordneten, gewährleistet die Gemeinde das Überwiegen der Wohnnutzung.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO berücksichtigt zum einen den Bestand und zum anderen die touristische Prägung des Ortes. Mit Bezug auf die in einem Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen *kleinen* Betriebe des Beherbergungsgewerbes verdeutlicht die Gemeinde, dass derartige Betriebe in dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 deutlich hinter der Wohnnutzung zurückstehen sollen.

Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit der Festsetzung, dass Nebenwohnungen der Genehmigung unterliegen, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen in der Ortslage zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes, sofern sie den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen, nach §§ 34 bzw. 35 BauGB richtet.

2.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 beträgt ca. 8,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Hotel“	4 370
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fremdenverkehr“	15 620
Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Wohnen und Beherbergung“	49 010
Verkehrsflächen	7 710
Öffentlicher Parkplatz	3 880
Grünfläche Biotop	2 380
Plangebiet, Summe	82 970

3. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich 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 dem Landkreis 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).

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Planungskosten für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 trägt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

5. Umweltbelange

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 werden keine Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt oder sonstige baulichen Vorhaben vorbereitet. Alle baulichen Vorhaben im Geltungsbereich sind nach §§ 34 bzw. 35 BauGB durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zu

genehmigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen.

Mit der Regulierung der zulässigen Ferienwohnungen und der Stärkung des Wohncharakters der Ortslage Gollwitz ist mit insgesamt weniger touristisch motiviertem Besucherverkehr zu rechnen. Folglich wird es zu einer weniger intensiven Nutzung des Naturraumes im Bereich von Gollwitz kommen.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

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.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich entschieden, die Planung im Regelverfahren durchzuführen. Dementsprechend ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geäußert.

Für den Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

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.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit einer Größe von ca. 8,3 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Gollwitz dar.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch einen Ferienpark, Grünstrukturen, einen Parkplatz und Hausgärten.



Luftbild des Plangebietes der Ortslage Gollwitz, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3),
- im Vorbehaltsgebiet sowie Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5),
- im Tourismusschwerpunktraum (siehe Karte 4),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Wismarer Land und Insel Poel (102)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist nahezu die gesamte Insel als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008),
- Der Boden auf die Insel Poel ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“, an den Küstenbereichen teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Insel als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),
- Die Insel Poel ist als niederschlagsarm dargestellt (siehe Karte 7),
- Die gesamte Insel weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, in den Küstenbereichen ausschließlich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit (siehe Karte 8),
- Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 3 – hoch bewertet (siehe Karte 9),
- Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die gesamte Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (DE 1934-401) und die Küsten- und Wasserbereiche als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals FFH-Gebiet) (DE 1934-302) ausgewiesen (siehe Karte 10),
- Im Südwesten der Insel ist das Naturschutzgebiet (N126) „Fauler See/ Rustwerder“ verzeichnet. IM Nordosten der Insel Poel befindet sich ein weiteres Naturschutzgebiet (N6) „Insel Langenwerder“ (siehe Karte 11),
- Die Insel Poel ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Generell kann der Insel Poel aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung von Natura 2000-Gebieten im Land- und Küstenbereich eine hohe Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Ebenso wird auch der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung zugesprochen. Bei allen Plänen und Projekten sind diese Belange abzuwägen und in Einklang zu bringen.

Die Siedlungsbereiche auf der Insel Poel sind vom Schutzstatus der flächendeckenden Ausweisung des SPA-Gebietes ausgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zur Ortslage Kirchdorf sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogenen Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Fachgutachten

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes sind keine Fachgutachten vorgesehen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin werden Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ und ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 weist die Sonstigen Sondergebiete „Fremdenverkehr“, „Hotel“ und „Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden ausschließlich Sonstige Sondergebiete dargestellt.

Landschaftsplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Landschaftsplan für die Gemeinde Ostseebad Insel vorhanden.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete von internationaler und nationaler Bedeutung

Die Insel ist mit Ausnahme der Siedlungsflächen als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) ausgewiesen. Die Küstenbereiche unterliegen einem Schutzstatus als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-ehemals FFH-Gebiet)

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen treffen:

- GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“, in ca. 50 m Entfernung
- SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, direkt angrenzend

Mit Ausnahme des Naturschutzgebietes (NSG) NSG 126 „Fauler See - Rustwerder/Poel im Südwesten der Insel sowie die zu Poel gehörige Insel Langenwerder (NSG 006) nördlich von Poel gelegen, verfügt die gesamte Insel über keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Insel und hat einen ausreichenden Abstand zu den oben genannten Gebieten.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Gollwitz. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Sicherung der Wohnfunktion. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Geschützte Biotope

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Gollwitz. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Sicherung der Wohnfunktion.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Lärmimmissionen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Visuelle Wahrnehmung

Die Ortslage Gollwitz befindet nordöstlich des Hauptortes Kirchdorf, direkt an der nordöstlichen Spitze der Insel, nahe der Insel Langenwerder.

Erholungsnutzung

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn-, Ferienwohnnutzung und touristischen Nutzungen mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen vorhanden.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Visuelle Wahrnehmung

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner Wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es hierbei nicht um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

Erholungsnutzung

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Sicherung der Wohnfunktion ist von einer Verbesserung für das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe

- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einer Baumschutzsatzung (Stand: 15. Juni 2020). Hier werden zusätzlich Bäume geschützt, die nicht vom § 18 NatSchAG M-V erfasst werden. Gemäß § 2 Baumschutzsatzung sind folgende Bäume geschützt:

- 1. Eichen, Ilex, Eiben ab 30 cm Stammumfang.*
- 2. Pappeln und Weiden ab 90 cm Stammumfang.*
- 3. Alle übrigen Laub- und Nadelgehölze ab 60 cm Stammumfang.*
- 4. Mehrstämmige Bäume, sofern zwei Stämme zusammen einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen.*
- 5. Alle freiwachsenden Hecken mit einer durchschnittlichen Höhe von mindestens drei Metern. Als freiwachsende Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen aus Laubgehölzen und/oder Eiben ab einer Länge von 15 Metern.*
- 6. Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund des NatSchAG M-V oder des Baugesetzbuches (BauGB) als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1,2 oder 3 nicht vorliegen.*
- 7. Alle Bäume und freiwachsende Hecken, die aufgrund § 8 dieser Satzung als Ersatzpflanzungen gepflanzt wurden, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 Ziffern 1, 2 oder 3 nicht vorliegen.*

Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über den Erdboden zu messen. Ist eine Messung in dieser Höhe aufgrund einer fehlenden Stammverlängerung nicht möglich, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz für die Bemessung maßgeblich. Gleiches gilt bei mehrstämmigen Bäumen.

Nicht unter diese Satzung fallen:

- 1. Bäume und freiwachsende Hecken in Baumschulen und Gärtnereien, sofern sie dem betrieblichen Zweck dienen.*
- 2. Obstbäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sowie in Hausgärten.*
- 3. Nadelbäume, mit Ausnahme von Eibe, Ginkgo und Nadelbäume der Gattung Pinus.*
- 4. Bäume und freiwachsende Hecken in denkmalgeschützten Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie gestalteten Landschaftsteilen gemäß Begriffsbestimmungen des § 2 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V), die mit ihren Abgrenzungen in der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege M-V festgelegt sind, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes erstellt wurde.*
- 5. Bäume und freiwachsende Hecken, soweit sie nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes oder NatSchAG M-V geschützt sind; und*
- 6. Abgestorbene, umgebrochene und umgeworfene Bäume oder freiwachsende Hecken*

Gemäß § 3 der kommunalen Baumschutzsatzung ist es verboten:

- 1. Die Beseitigung geschützter Bäume und freiwachsender Hecken sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Hierzu zählt auch die wesentliche Veränderung der arttypischen Erscheinungsform eines Baumes oder einer freiwachsenden Hecke. Das*

Verbot umfasst alle Schädigungen, Beeinträchtigungen und Störungen innerhalb des Kronen- und Wurzelbereiches sowie des Baumstammes, insbesondere aber:

- a. Das Kappen, Kürzen oder Fällen von Bäumen und freiwachsenden Hecken;*
- b. Das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume oder freiwachsenden Hecken gefährden oder beschädigen;*
- c. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich, sowie das Lagern von Baumaterialien;*
- d. Das Befestigen des Wurzelbereiches mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasser- und/oder luftundurchlässigen Decke;*
- e. Das Ausbringen von Herbiziden;*
- f. Das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben oder Abwässern;*
- g. Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen*
- h. Das Anwenden von auftauenden Mitteln bei Schnee oder Eisglätte; sowie*
- i. Das Anlegen von Feuer.*

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biologische Vielfalt

Mit dem hier vorliegenden einfachen Bebauungsplan erfolgt die Betrachtung einer bestehenden Siedlungslage. Daraus schlussfolgernd besitzt das Plangebiet eine geringe biologische Vielfalt.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten zu klären z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären.

Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in

der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes werden keine Baumfällungen angeregt bzw. vorbereitet. Deshalb entfällt eine nähere Betrachtung der Baumschutzbelange an dieser Stelle.

Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Habitate und geschützten Arten ungestört.

Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der (ggf.) notwendigen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für Bereich im nördlichen Gemeindegebiet von der Ostseebad Insel Poel folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm- Parabraunerde/ Pseudogley- Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluß, eben bis wellig

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt im Zuge der Überplanung der Ortslage Gollwitz zu keiner Änderung der Bodenstruktur.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Bodenfunktionen würden bei Nichtdurchführung der Planung keine Verschlechterung erfahren.

Bewertung – Schutzgut Boden

Es geht um die Sicherung der Wohnfunktion und nicht um zusätzliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung. Dementsprechend ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind teilweise Kleingewässer vorhanden.

Trinkwasserschutzzone

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzzone

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Bewertung – Schutzgut Wasser

Durch die Überplanung einer bestehenden Ortslage ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

3.6 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

Basisszenario

Bei Gollwitz handelt sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner Änderung der Ortslage und zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist die Erweiterung weiterer Ferienwohnungen anzunehmen.

Bewertung – Schutzgut Fläche

Die städtebauliche Überplanung einer Siedlungslage und damit eines anthropogen vorbelasteten Bereiches ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

Basisszenario

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig Holsteins. Mit 535 mm/a liegt die Insel ca. 100 mm/a unter dem Niederschlag in Schleswig-Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 % der ausgeglichene Temperaturjahresgang von 8,0 °C deutlich weniger Frosttage (76 pro Jahr) als auf dem benachbarten Festland, sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Hauptanteil der Windbewegungen kommt aus westlicher Richtung. (vgl. GLRP II 2.4.1 Klima und Luft- Gegenwärtiger Zustand)

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine Änderungen der Siedlungslage, die zu einer Veränderung des Klimas beitragen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenso keine Veränderung der derzeitigen Klimaparameter zu erwarten.

Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Ortslage Gollwitz bekannt, die beeinträchtigt werden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmälern muss vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Nachfolgend ist eine zusammenfassende Darstellung des Landschafts- bzw. Ortsbildes der Siedlungslage Gollwitz.

Die Ortslage Gollwitz befindet sich an der nordöstlichen Inselspitze, direkt an der Ostsee. Gollwitz verfügt über einen Sandstrand mit dem Blick auf die unter Naturschutz stehende Insel Langenwerder. Die Ortslage ist über die Straße „Vorwerk“ bzw. der „Inselstraße“ verkehrlich an die L121 angeschlossen. Die weiteren Wege, die nach Gollwitz führen, sind lediglich für den landwirtschaftlichen sowie für den unmotorisierten Verkehr freigegeben. Die Ortslage ist im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziel kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation werden keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gesehen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Es ist darauf zu verweisen, dass im Allgemeinen beispielsweise der Boden mit den spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes interagiert. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch sind diese im vorliegenden Fall aufgrund der Art der Überplanung der Ortslage als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit

sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

Für die vorliegende Planung können keine Wechselwirkungen zwischen Schutzgebieten festgestellt werden, die erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und Überplanung einer Siedlungslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 werden keine Abrissarbeiten oder Erweiterungen der Bebauung vorbereitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnfunktion.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Siedlungslage.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung wurden Schutzgutbezogen betrachtet. Generell steht hier die Stärkung der Wohnfunktion in Gollwitz im Vordergrund.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die vorliegende Planung betrifft explizit die Ortslage Malchow. Eine Prüfung alternativer Standort entfällt.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde hat bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mit den naturräumlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt. Mit der Aufstellung des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes wird die Ausweitung der Bebauung sowie die Art der Nutzung eingeschränkt. Somit sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden wurden im Wesentlichen Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Es wurden schutzgutbezogen jeweils eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen für den hier vorliegenden Entwurf bestanden nicht.

Aufgrund der hier folgten Planungsziele sind die Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange stark begrenzt.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 8,3 ha und stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Gollwitz dar.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnnutzung innerhalb der Ortslage. Es werden im wesentlichen Flächen des bestehenden Siedlungsraumes überplant.

Mit den hier verfolgten Planungszielen sind keine direkten Eingriffe in den Bestand von gesetzlich geschützten Einzelbäumen oder Baumreihen /Alleen (§§ 18/19 NatSchAG M-V) sowie Eingriffe von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V) gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den

übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachteten Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden nicht zwangsweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten zu klären z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären. Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die hier verfolgten Planungsziele keine negativen Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zu erwarten sind.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Literatur

FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Ostseebad Insel Poel, den

Gabriele Richter, Bürgermeisterin