

Gemeinde Blowatz

BL/387/2023

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 "Ortslage Malchow" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 16.10.2023)

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 22.12.2023 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Blowatz (Vorberatung)	16.01.2024	N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	01.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel (Entwurf vom 16.10.2023) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 05.02.2024

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

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. 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.

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	Anschreiben Mail (öffentlich)
---	-------------------------------

2	B43 Poel_Zwischenabwägung (öffentlich)
3	Begründ_Entwurf_B43_Malchow (öffentlich)
4	Entwurf 16 10 23-Plan M1-2000 (2) (öffentlich)
5	B43 Bestandserhebung 27 9 23-Plan M1-2000 (öffentlich)



Planungsbüro Hufmann • Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Dipl. Ing.
Martin Hufmann

- gemäß Verteiler -

Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9

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

Wismar, den 20.12.2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“

- 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 06.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 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 05.02.2024.

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 03.01.2024 bis zum 05.02.2024** im Internet auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel veröffentlicht werden sowie während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf für jede Person zur Einsicht öffentlich ausliegen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Faber Füllberg

Anlage:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Ortslage Malchow“ einschließlich Begründung, Bestandsplan und Zwischenabwägung

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 43
„Ortslage Malchow“

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 16.10.2023

**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: 110-506-40/23
Datum: 28.03.2023

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

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“
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. 43 „Ortslage Malchow“ 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. Vor diesem Hintergrund besteht das Planungsziel des vorliegenden B-Plans in der Sicherung

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

der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleibt. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur umfasst der B-Plan Nr. 43 drei Geltungsbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 10 ha.

Die Ferienwohnnutzung und der Tourismus sollen in anderen Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel konzentriert werden, um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen freizuhalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 43 überwiegend Wohnbaufläche und für den Geltungsbereich 3 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbaufläche und gemischte Baufläche 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 gestärkt wird.

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. Der Tourismus soll in anderen Ortslagen der Gemeinde konzentriert werden. Malchow soll ein Ort zum Wohnen bleiben.

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. 43 „Ortslage Malchow“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens
vom 24.02.2023, hier eingegangen am 27.02.2023

Sehr geehrter Herr Faber Füllberg,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Ortslage Malchow der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:2000, Planungsstand 11.01.2023 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 <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	FD Umwelt und Kreisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde

Seite 1/5

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 Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i. V. Gülow
Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/5

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

Anlage**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

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 Planung ist die Sicherung der Wohnnutzung in der Ortslage Malchow. Dies soll mittels Überplanung des Bestands nach erfolgter Bestandserfassung realisiert werden, konkret soll die Ferienwohnnutzung durch Festsetzung von Wohngebieten und Dörflichen Wohngebieten sowie Ausschluss der Ferienwohnnutzung reguliert werden. Im Bestand befindet sich, nachweislich der Bestandserhebung der Planunterlagen, im mittleren WA des Geltungsbereichs 1 des B-Plan Nr. 43 auf den Flurstücken 28, 25 und 24 bereits Ferienwohnnutzung.

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

Die amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich für die Geltungsbereiche 1 und 2 als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, sodass hier dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Der Bereich des Geltungsbereichs 3 ist teilweise als Landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB sowie teilweise als Sonderbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 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 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).

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

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 3/5

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

Voraussetzung für die vorherige Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist die auf das Gebiet des Bebauungsplanes bezogene zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Aufstellung von Bebauungs- 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. 43 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:

Keine Anmerkungen.

Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

Text - Teil B:

Zu 1.1 und 1.2

Die Festsetzungen sind nicht zweifelsfrei und sollten hinsichtlich des Begriffes „allgemein“ im Zusammenhang mit der gebräuchlichen Nutzung in der BauNVO überprüft werden.

Zu 1.3

Zur besseren Orientierung sollte hier ergänzend darauf hingewiesen werden, dass sich das Flurstück im Geltungsbereich 2 befindet. Die zeichnerische Festsetzung als WA und die textliche Festsetzung widersprechen sich. Die Festsetzung ist zu überprüfen.

Seite 4/5

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

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat 05.09.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aktuell (10.05.2023) befindet sich der Vorentwurf in der Erarbeitung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des Bebauungsplanes Nr. 43 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 1.1 und 1.2

Die Gemeinde folgt dem Hinweis und streicht „allgemein“ vor unzulässig. Der Begriff allgemein diene zur besonderen Betonung der Unzulässigkeit. Inwiefern dies nicht zweifelsfrei zu verstehen ist, erschließt sich der Gemeinde zwar nicht, da der Begriff „allgemein“ jedoch in der BauNVO nicht im Zusammenhang mit „unzulässig“ verwendet wird, folgt die Gemeinde dem Hinweis des Landkreises.

Der Verweis auf den Geltungsbereich 2 wird ergänzt. Es besteht kein Widerspruch zwischen der Festsetzung als WA und der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen sogenannten Fremdkörper in einem ansonsten faktischen Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz kann hier einerseits den privaten Belangen des Eigentümers, der den Betrieb fortführen kann, gerecht werden und andererseits den öffentlichen Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden, indem ein Gebiet, das insgesamt den Charakter eines WA hat auch als solches festgeschrieben wird.

Zu 1.4

Ich weise darauf hin, dass die Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzung nicht mit bauordnungsbehördlichen Mitteln möglich ist. Das heißt die Gemeinde selbst ist für die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung und deren Vollzug zuständig. Die Gemeinde sollte daher vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden „Ablaufplan“ erarbeiten und ggf. anwaltlich überprüfen lassen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Anwendbarkeit des § 22 BauGB auf bestimmte städtebauliche Sachverhalte beschränkt ist, nämlich die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, d. h. solche Gebiete, die insbesondere auf Beherbergungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen angewiesen sind (EZBK/Söfker/Meurers, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 22 Rn. 8a-9).

Die Vorschrift verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten, die für die Wahrnehmung der Aufgaben von Ferienorten erforderlich sind, zu erhalten sowie die sich aus der Nebenwohnnutzung entstehenden Nachteile auf die Struktur des betreffenden Gebiets und die Gefahr der Unterausnutzung von Infrastruktur zu verhindern (EZBK/Söfker/Meurers, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 22).

Die durch die Planung der Gemeinde verfolgte Zielstellung der Sicherung der Wohnnutzung in der Ortslage Malchow ist nicht vom Zweck der Regelung gedeckt.

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 KreisentwicklungUntere Naturschutzbehörde

Beim einfachen B-Plan Nr. B-Plan Nr.43 „Ortslage Malchow“ der Insel Poel (hier zur Sicherung des Dauerwohnens) werden naturschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Seite 5/5

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 DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

Zu 1.4

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu § 22 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ BauGB zur Kenntnis. Die Gemeinde stimmt darin überein, dass mit dem § 22 BauGB ein anderer Zweck verfolgt wird, als die Gemeinde im vorliegenden Fall. § 22 zielt auf Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion ab, während der vorliegende Bebauungsplan gerade die Fremdenverkehrsfunktion für Malchow ausschließen will.

Das gemeindliche Ziel, Zweitwohnungen bzw. Nebenwohnungen auszuschließen, wird die Gemeinde durch eine andere Festsetzung erreichen: „*Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Meldegesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in allen Baugebieten unzulässig.*“

Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bietet § 11 Abs. 2 BauNVO die Grundlage für einen Ausschluss von Zweitwohnungen mit Verweis auf das Landesmeldegesetz. Die im Urteil behandelte Fallkonstellation betraf ein Sonstiges Sondergebiet, bei denen besondere Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nach § 11 getroffen werden können. Für das hier vorliegenden Allgemeine Wohngebiet bzw. Dörfliche Wohngebiet bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO konsequenterweise die Rechtsgrundlage für eine derartige besondere Festsetzung.

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.

**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@staluum.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-070-23-5122-74035
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 5. April 2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 43 „Ortslage Malchow“

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 Bodenordnungsverfahrens Insel Poel befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

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.

3.2 Wasser

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.

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

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluum.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) DSG 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 in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet, jedoch keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu 3.1 Naturschutz

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

2

Die räumlich zu betrachtenden Geltungsbereiche 1 – 3 der Ortslage Malchow besitzen eine Größe von ca. 1,9 bis 6,0 ha und werden örtlich im Osten Richtung Bodden (Breitling) durch Grünland begrenzt. Im für den B-Plan Nr. 43 beantragten Bereich der Ortslage Malchow sind weder Landesküstenschutzanlagen in Landeseigentum vorhanden; noch befindet es sich in einem Küstenschutzgebiet. Das Bemessungshochwasser wird im zu betrachtenden Bereich mit BHW = 3,70 m ü. NHN angesetzt (inkl. Vorsorgemaß 2120). Der 100-jährige, natürliche Küstenrückgang KR100 wird für den Großraum entlang der Nordküste Poels mit 65 m bis 90 m beziffert. Für den beantragten Küstenabschnitt der Ortslage Malchow liegen keine verwertbaren Rückgangswerte vor.

Das StALU Westmecklenburg ist gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG i.V.m. § 3 Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde.

Wie zuvor beschrieben, sind im zu betrachtenden Bereich weder Landesküstenschutzanlagen vorhanden, noch befindet sich der Bereich in einem Küstenschutzgebiet. Die Belange des Küstenschutzes sind im beantragten Bereich des B-Plans Nr. 43 somit nicht betroffen.

Die Sorgfaltspflichten der Errichter und/oder Betreiber baulicher Anlagen in Küstenabschnitten ohne Küstenschutzanlagen werden jedoch keineswegs gemindert, eine Überflutungsgefahr besteht zum Teil bereits aus heutiger Sicht im Osten des Geltungsbereiches 1. Zudem ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Für Schäden, die aufgrund von Hochwasserereignissen in überflutungsgefährdeten Bereichen entstehen, übernimmt das Land M-V keine Haftung.

Die Gemeinde plant entsprechend der textlichen Erläuterungen zum B-Plan die Möglichkeit ein, 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. Vorsorglich ist daher zu empfehlen, im B-Planverfahren für diese geplanten Flächen bzw. Neubebauungen in den überflutungsgefährdeten Bereichen eine hochwasserangepasste Bauweise innerhalb des B-Planes vorzuschreiben. Die derzeit östlich der Geltungsbereiche 1 – 3 angrenzenden Grünflächen sind als solche weiterhin festzuschreiben.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

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.

Zu 3.2 Wasser

Die Gemeinde nimmt die Hinweise auf das Küstenschutzgebiet und das Bemessungshochwasser zur Kenntnis. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Küstenschutzgebiet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das StALU die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Küstenschutzes nicht betroffen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird in den einf. Bebauungsplan Nr. 43 übernommen.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise zur Kenntnis und beachtet diesen. Die zur Ostsee nächstgelegenen Flurstücke innerhalb der Geltungsbereiche der Planung werden mit dem Planzeichen für Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderliche sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) versehen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von Grünflächen auf den privaten Grundstücken. Da mit dem einfachen Bebauungsplan kein Baurecht geschaffen wird, ist bei faktischen Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) ein Verbleib der Grünflächen als solche höchstwahrscheinlich.

Der Hinweis auf die Hochwassergefahren- und Risikokarten wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.3 Boden

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

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

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. 43 fanden Ortsbegehungen statt. Erhebliche Belastungen durch Immissionen wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsschutzbehörde des LK NWM wurde ebenfalls beteiligt.

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:WG: 23092 - B-Plan Nr. 43 "Ortslage Malchow" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Datum:Tue, 28 Mar 2023 14:42:11 +0000

Von:toeb@lung.mv-regierung.de

An:info@pbh-wismar.de

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@01D96194.3E7F1430]

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>

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
An Frau Bgm.in G. Richter
An den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf

[REDACTED] 14.06.2022

B-Plan 43, Ortslage Malchow

Sehr geehrte Frau Richter,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,

mit Interesse haben wir im Inselblatt von den Plänen gelesen, dass auf die Ortslage Malchow ein einfacher B-Plan gelegt werden soll. Die [REDACTED] ist Eigentümerin einige Grundstücke in der Ortslage Malchow und bittet um die Berücksichtigung unserer Wünsche für diese bei der Erarbeitung des B-Plans.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]:

Wir beantragen, für dieses Flurstücke zwei Baufelder einzutragen für zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten (je 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) für die Vermietung als Dauerwohnen. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]:

Wir beantragen, für dieses Flurstücke zwei Baufelder einzutragen für zwei Einfamilienhäuser (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]:

Wir beantragen, dieses Flurstück überhaupt in den B-Plan-Bereich auszunehmen und dort ein Baufeld für ein Einfamilienhaus (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen zu beschließen. Aktuell besteht kein Plan, dort ein neues Haus zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten. Wenn das Flurstück in den B-Plan aufgenommen wird, wäre dort eine Bebauung einfacher zu realisieren.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 28.09.2023 darüber beraten Teilbereiche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 als qualifizierte Geltungsbereiche weiterzuführen. Die Gemeinde steht den Bestrebungen in der Ortslage Malchow durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sieht die Gemeinde auch den planerischen Mehraufwand, der mit einem qualifizierten Bebauungsplan einhergeht und der somit zu einer zeitlichen Verzögerung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 führen wird. Da die Gemeinde jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 eine Veränderungssperre erlassen hat, ist sie bestrebt, alle zeitliche Verzögerungen zu unterbinden, die dazu führen könnten, dass die Planung nicht vor Ablauf der Laufzeit der Veränderungssperre beendet werden kann.

Gemarkung Malchow [REDACTED]

Wir beantragen, für dieses Flurstücke zwei Baufelder einzutragen für zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen oder vier Einzelhäuser, ebenfalls zum Dauerwohnen. Da hier ein Abstand von 30 m zum „Wald“ (Flurstück [REDACTED]) eingehalten werden muss und der Garagenkomplex für die Malchower erhalten werden soll, wären wir auch für eine Beratung durch Herrn Hufmann dankbar, um das Grundstück gut beplanen zu können. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow [REDACTED]

Wir beantragen, für dieses Flurstück ein Baufeld einzutragen für ein Einfamilienhaus (in Größe und Lage entspr. dem Haus auf dem Flurstück [REDACTED]), damit es sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Dieses Flurstück ist ein „Bedarfs“-Grundstück, falls ein Mitarbeiter der NPZ einen Bauplatz benötigt. Aktuell ist keine Bebauung geplant.

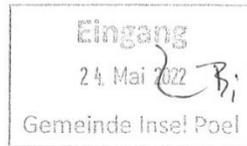
Alle Anträge bewirken eine Nachverdichtung der Ortslage Malchow, sollen für Dauerwohnen genutzt werden und sind aktuell nicht geplant. Es würde also nach dem Beschluss des B-Plans inkl. unserer Anträge nicht sofort zu einem [REDACTED] kommen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Änderungswünsche in den B-Plan 43 einarbeiten könnten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
An Frau Bgm.in G. Richter
An den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf



22.05.2022

B-Plan 43, Ortslage Malchow

Sehr geehrte Frau Richter,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,

mit Interesse habe ich im Inselblatt von den Plänen gelesen, dass auf die Ortslage Malchow ein einfacher B-Plan gelegt werden soll.

Hiermit möchte ich beantragen, für mein Flurstück [redacted] Gemarkung Malchow den einfachen B-Plan auszuweiten in einen qualifizierten B-Plan.

Mein Interesse ist es, auf diesem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser (je 3 Whg.) zu errichten. Dazu müssten auf dem Flurstück zwei Baufelder eingetragen werden. Ich hatte diese Planung bereits am 08.02.2021 als Bauantrag eingereicht, welchen Sie positiv beschieden hatten. Leider wurde dieser Bauantrag durch den Landkreis NWM am 18.10.2021 abgelehnt (mit der Begründung: Bauen in 2. Reihe – nicht genehmigungsfähig).

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Änderung für das Flurstück [redacted] im B-Plan 43 einarbeiten könnten, damit meine komplett fertige Planung zeitnah nach Beschlussfassung über den B-Plan realisiert werden könnte. Ich würde die Bauanzeige dann bei der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einreichen können. Es würden damit in der Ortslage Malchow sechs Mietwohnungen zum Dauerwohnen entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature]

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 28.09.2023 darüber beraten Teilbereiche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 als qualifizierte Geltungsbereiche weiterzuführen. Die Gemeinde steht den Bestrebungen in der Ortslage Malchow durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sieht die Gemeinde auch den planerischen Mehraufwand, der mit einem qualifizierten Bebauungsplan einhergeht und der somit zu einer zeitlichen Verzögerung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 führen wird. Da die Gemeinde jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 eine Veränderungssperre erlassen hat, ist sie bestrebt, alle zeitliche Verzögerungen zu unterbinden, die dazu führen könnten, dass die Planung nicht vor Ablauf der Laufzeit der Veränderungssperre beendet werden kann.

Die Bürgermeisterin der
Gemeinde Insel Poel
Gabriele Richter
Gemeindezentrum 13
23999 Kirchdorf

Vorab per Email

a.mellendorf@inselpoel.net

Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ (Vorentwurf) Geltungsbereich 2, [REDACTED]

Malchow, 3. April 2023

Widerspruch

gegen die Festsetzung der Nutzung im **Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ (Vorentwurf)**
[REDACTED]

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir unser Grundstück, [REDACTED] Ortslage Malchow, Geltungsbereich 2, Fertigstellung des Objekts 1981, bereits mit einer abgeschlossenen Einliegerwohnung errichtet haben (Schlaf-, Wohnräume, eigenes Bad/Küche, eigener Eingang). Die Ferienwohnung wurde seither zu einigen Zeiten regelmäßig als Ferienwohnung/bzw. Wohnung auch über die Kurverwaltung vermietet. Insoweit ist die derzeitige Darstellung betreffend die Nutzung von [REDACTED] in der Ortslage Malchow, Geltungsbereich 2, im Entwurf des Bebauungsplanes als „reine Wohnnutzung“ derzeit unrichtig.

Wir genießen insoweit neben der Wohnnutzung auch hinsichtlich der Nutzung als Ferienwohnung/Zweitwohnung gegenüber etwaigen Neufestsetzungen im Bebauungsplan Bestandsschutz (Art. 14 GG iVm Art. 20 Abs. 3 GG) und fordern Sie hiermit auf, den Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich zu korrigieren/anzupassen (von reine „Wohnnutzung“ in „Wohnnutzung und Ferienutzung“).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Schilderungen zur Kenntnis.

Eine Korrektur des Planes zur Bestandserhebung sowie der betreffenden Stelle in der Begründung wird vorgenommen. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. 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.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 12. April 2023 11:29

An: a.mellendorf@inselpoel.net

Betreff: Bebauungsplan Nr. 43 Malchow

Hallo Gemeindezentrum Ostseebad Insel Poel,

ich habe ein paar Anmerkungen bzw. Fragen zum Bebauungsplan Nr. 43 für "Ortslage Malchow". Ich bin Eigentümer der Flurstücke [REDACTED] im Geltungsbereich 2 des B43. Ich bewohne (kaufte) mit meiner Familie das Haus auf Flurstück [REDACTED] erst seit Ende März 2022. Bekanntlich wurde im April 2022 eine Änderungssperre verhängen, entsprechend haben wir keine Änderungen vorgenommen bzw. keine Bauanträge stellen können. Auf Seite 9 des Vorentwurfs werden die Nutzungen als Dauerwohnen ([REDACTED]) und Hausgarten ([REDACTED]) festgelegt. Nun ist es so, dass unser Haus im UG eine komplette Ferienwohnung (2 Schlafräume, 1 Bad, 1 Küche, 1 Wohnzimmer und separatem Hauseingang) besitzt (seit Errichtung 1982 eingeplant). Beim Kauf wurde uns von den Vorbesitzern ([REDACTED]) mitgeteilt, dass es in der Vergangenheit als Ferienwohnung genutzt worden sei. Meine Familie bewohnt das Obergeschoss (2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, WZ, Esszimmer, HWR). Derzeit wird das Gebäude auf einen energiebewussten standard saniert. Nach der Sanierung hatten wir eigentlich geplant die Ferienwohnung entsprechend der damaligen Nutzung wieder in Betrieb nehmen zu können. Wir bewohnen aber weiterhin dauerhaft das OG. Ist dies vereinbar mit dem neuen B43 und würde ein entsprechender Antrag in der Kurverwaltung erfolgreich sein?

Im zweiten Teil meines Anliegens geht es um den derzeit als "Hausgarten" [REDACTED] festgelegten Bereich. Im Grundbuch ist dieses Flurstück als Gebäude und Freifläche festgelegt. Das Grundstück ist an öffentlicher Straße angeschlossen. Entsprechend hatten wir beim Kauf der Grundstücke dies als Altersvorsorge berücksichtigt, denn wir beabsichtigen ggf. im Alter/Rente ein kleines 60-80 m² Holzhaus mit Flachdach zur Eigennutzung zu errichten, damit eines unserer Kinder im großen Haupthaus auf Flur [REDACTED] wohnen kann, oder ggf. Dauervermietung an eine

andere Familie. Nun sehe ich unsere Altersplanung/Vorsorge durch den B43 Plan in Gefahr.

Ich kann die Gründe der Aufstellung des B43 Planes verstehen und profitiere natürlich wechselseitig davon nicht in einem Geisterdorf zu leben. Aber in Bezug auf meine oben genannten Anliegen, habe ich bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die Gemeinde bestätigt, dass seit dem 01.04.2022 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 besteht.

Die Gemeinde stellt klar, dass im Rahmen der Bestandshebungen die tatsächlichen Nutzungen aufgenommen wurden. Dies entspricht jedoch keiner verbindlichen Festlegung, sondern hat lediglich deklaratorischen Charakter.

Ausgehend von den nebenstehenden Darstellungen kann vermutlich von einem materiellen Bestandsschutz für eine untergeordnete Ferienwohnung ausgegangen werden. Die Bestandserhebung wird dahingehend angepasst. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. 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.

Sollte ein Bestandsschutz bestehen, kann die Ferienwohnung weiter betrieben werden. Wenn jedoch kein Bestandsschutz besteht, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 (sobald dieser rechtskräftig ist) einzuhalten und Ferienwohnungen somit unzulässig.

Die Bebaubarkeit des betreffenden Flurstücks richtet sich nach § 34 BauGB und ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg) zu beurteilen. Für neue Vorhaben sind ab Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 43 dessen Festsetzungen einzuhalten.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. April 2023 16:00
An: d.dwars@inselpoel.net
Betreff: B43 OT Malchow

Hallo Frau Dwars,

ich hatte mit Ihnen und Herrn Biebernick ein Gespräch am 12.04.23 bezüglich meiner Bedenken am B43 Entwurfes für Malchow und meiner Grundstücke Gemarkung Malchow Flur 2 [REDACTED] (siehe e-Mail an a.mellendorf@inselpoel.net am 12.04).

Wie besprochen habe ich mir das Exposé der Ostsee Sparkasse Mecklenburg-Nordwest zum Hauskauf im März 22 angesehen. In der Objektbeschreibung steht "Im Keller wurde zusätzlicher Wohnraum - für Ihre Gäste oder zur Vermietung an Urlauber - geschaffen". Während der Gespräche mit den Vorbesitzern wurde uns erzählt, dass die Wohnung im UG ehemals an Feriengäste vermietet worden sei, es aber im höheren Alter der Vorbesitzer zu anstrengend geworden sei und sie dann nicht mehr vermietet hatten. Ab wann nicht mehr vermietet wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Die Möblierung der Wohnung/Bad/Küche war auf Feriengäste ausgerichtet zum Zeitpunkt des Kaufes (z.B. Doppelstockbett und zweite kleine Küche siehe Exposé). Das Wort "Ferienwohnung" steht nicht explizit im Exposé, allerdings fragt man sich dann, wie die Vermietung an Urlauber des Wohnraum sonst gemeint sein könnte. Jedenfalls sind wir (meine Frau und ich) davon ausgegangen, dass es sich um eine Ferieneinliegerwohnung handelt, entsprechend hatten wir keine Bedenken diese weiterzuführen bzw. wieder in Betrieb nehmen zu können nach der Modernisierung/Sanierung.

Zum zweiten Teil meines Anliegens bezüglich der Gebäude- und Freifläche von Flurstück [REDACTED] habe ich

beim Landkreis Nordwestmecklenburg Fachgebiet Bauordnung eine Bauvoranfrage gestellt. Die Bearbeitung wird wohl einige Zeit dauern. Mit der Einstufung aus dem B43 Entwurf als "Hausgarten" würde dies wahrscheinlich einer Gleichsetzung zu einer "Freizeit und Erholungsfläche" kommen, welches ich nicht hinnehmen könnte, da wir unsere Ältervorsorge entsprechen geplant hatten, auf dem hinteren Grundstück in einem kleinen Haus zu wohnen.

Sind die Ergebnisse des Bauausschuss der Gemeinde öffentlich? Ich würde gerne auf dem "laufendem" bleiben. Vielen Dank im Vorraus.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

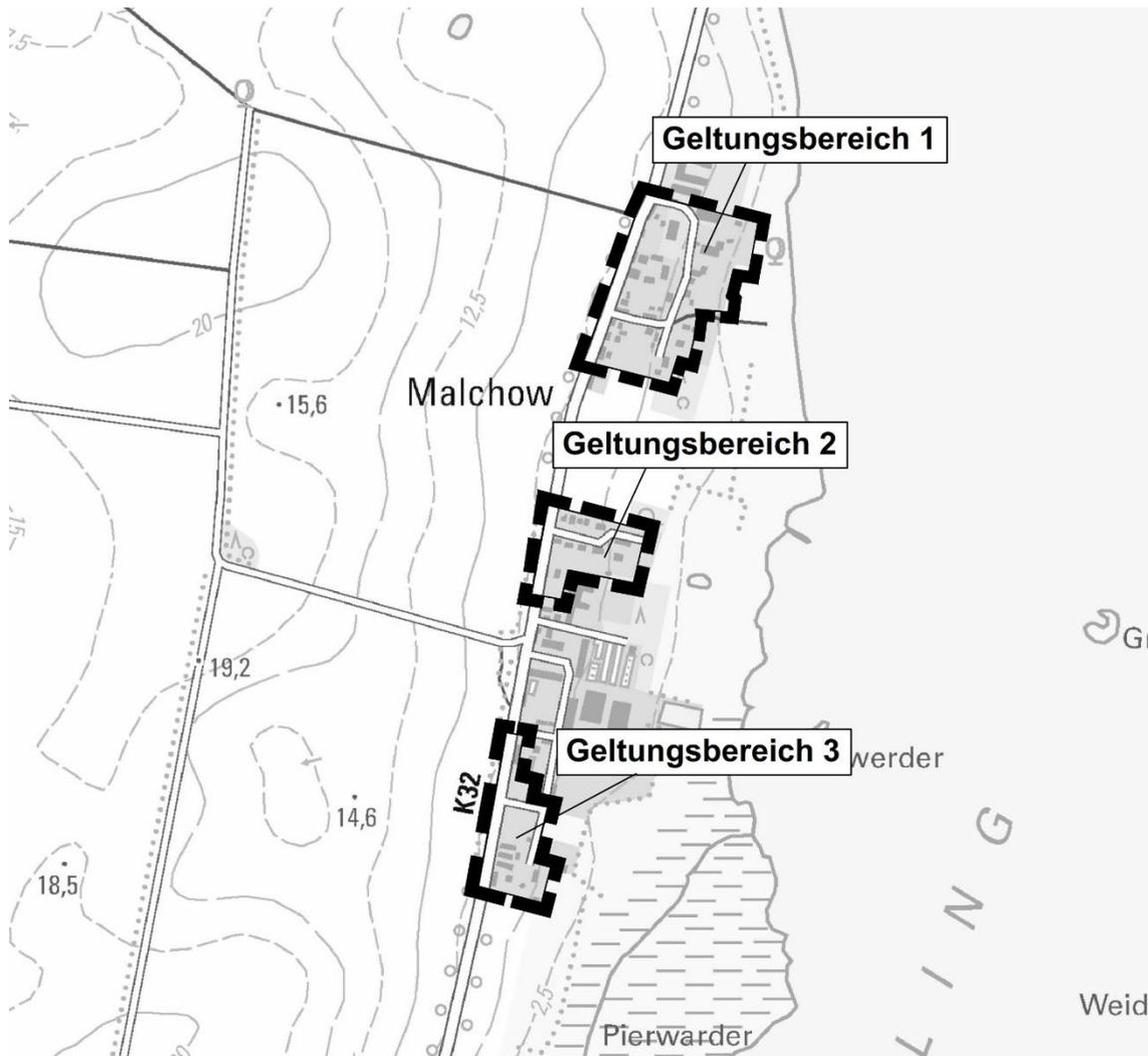
— Anhänge: —

2021.12.08 Exposee.pdf

2,1 MB

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Schilderungen zur Kenntnis. Zunächst möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass eine Objektbeschreibung zu einer Immobilie nicht zwangsläufig deckungsgleich mit der baurechtlichen Genehmigungslage sein muss. Ausgehend von den nebenstehenden Darstellungen kann vermutlich von einem materiellen Bestandsschutz für eine untergeordnete Ferienwohnung ausgegangen werden. Die Bestandserhebung wird dahingehend angepasst. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. 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.

Die Bezeichnung des betreffenden Flurstücks als „unbebaut, Hausgarten“ entspricht den tatsächlichen Verhältnissen und wird daher beibehalten. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Bestandserhebung einen deklaratorischen Charakter hat und keine rechtsverbindlichen Festlegungen trifft. Die Bebaubarkeit des betreffenden Flurstücks richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB.



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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den einfachen
Bebauungsplan Nr. 43

„Ortslage Malchow“

umfassend die wesentlichen bebauten Gebiete der Ortslage Malchow

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 16.10.2023

Planverfasser:



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. 43
„Ortslage Malchow“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	3
1.2 Planverfahren	3
1.3 Lage und Geltungsbereich.....	4
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	11
2.3 Flächenbilanz.....	13
3. Ver- und Entsorgung, Altlasten	13
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
5. Umweltbelange	14
6. Durchführungsrelevante Hinweise	14
Teil 2 - Umweltbericht	16
1. Einleitung	16
1.1 Allgemeines	16
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	16
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	18
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18
2.1 Fachgesetze	18
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	21
3.2 Schutzgut Mensch	21
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	23
3.4 Schutzgut Boden.....	28
3.5 Schutzgut Wasser.....	29
3.6 Schutzgut Fläche	30
3.7 Schutzgut Luft und Klima	30

3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	32
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	33
3.11	Störfälle	33
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	33
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	33
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	34
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
5.	Eingriffsregelung	35
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	35
6.	Zusätzliche Angaben	35
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	35
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	36
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	38

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. 43 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Malchow“ beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2022 im „Poeler Inselblatt“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 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 Malchow. 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.

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 aufrechterhalten 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.

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.

Der Vorentwurf der Planung lag im Zeitraum vom 09.03.2023 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 einf. Bebauungsplan Nr. 43 vorgenommen:

- Die Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Zweitwohnungen wurde angepasst.

- Bereiche, die möglicherweise von Hochwasser betroffen sein könnten wurde gekennzeichnet und Hinweise wurden gegeben.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 43 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. 43 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.

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. 43 mit einer Größe von ca. 9,8 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Malchow dar.

Der räumliche Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland, im Süden durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Grünland, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland sowie im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

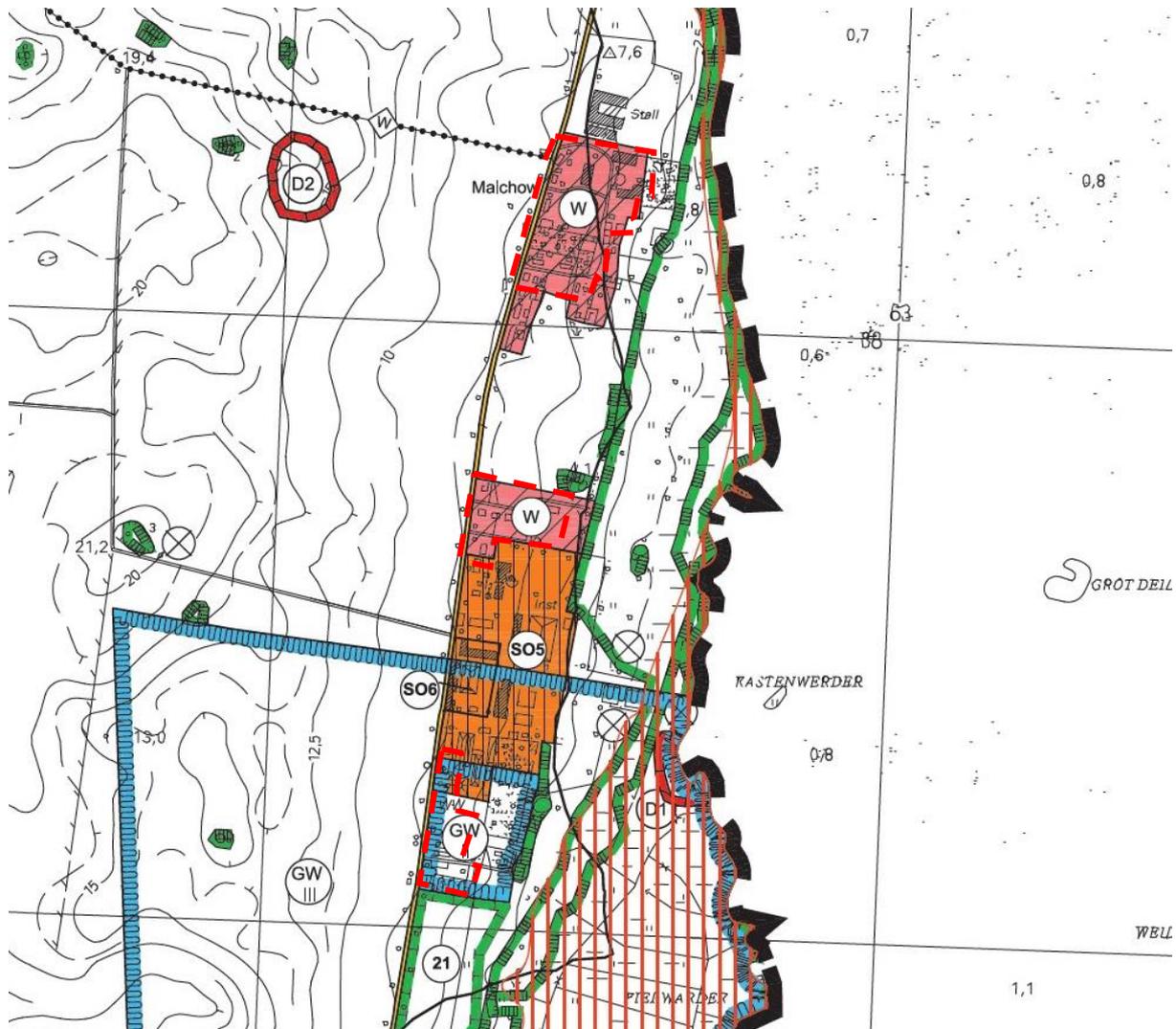


Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022

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. 43 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Der Geltungsbereich 3 wird im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 43 weist ein Dörfliches Wohngebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.



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 28.07.2023 (BGBl. I S. 221),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- 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 2 in der Gemarkung Malchow 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. Der Tourismus soll in anderen Ortslagen der Gemeinde konzentriert werden. Malchow soll ein Ort zum Wohnen bleiben.

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. 43, sofern sie sich an die Festsetzungen halten. Das Vorhaben entspricht folglich dem o.g. Programmsatz.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Ortslage von Malchow ist zweigeteilt. Der nördliche Teil von Malchow ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Im Ort sind einige wenige Flächen zur ergänzenden Wohnbebauung vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, dessen genutzte Hauptanlagen im Außenbereich liegen.

Am nördlichen Rand des südlichen Ortsteils befindet sich ebenfalls ein Bereich, der vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist. Die Fläche befindet sich unmittelbar angrenzend an die Flächen der Norddeutschen Pflanzenzucht bzw. der Hochschule Wismar.

Der südliche Teil ist geprägt von der Forschungsanstalt für Pflanzenzucht. Die ca. 6,0 ha große Fläche liegt östlich der Straße nach Vorwerk. Das Gebiet wird geprägt von Forschungs- und Verwaltungsgebäuden, von Gewächshäusern und Nebenanlagen. Des Weiteren befinden sich dort große Freiflächen für Verkehrswege, Pflanzenzucht und Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die für die Forschung notwendigen großen Flächen der Freilandzucht befinden sich im Außenbereich. Ein Teilbereich innerhalb des Geländes wird von der Hochschule Wismar als Außenstelle genutzt.

Im südlichsten Bereich von Malchow, unmittelbar angrenzend an die Flächen der Norddeutschen Pflanzenzucht bzw. der Hochschule Wismar befinden sich wiederum vor allem Wohnhäuser.

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Malchow einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher.

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
- Sichtung des Melderegisters 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 Ortslage Malchow sind 28 Nebenwohnungen gemeldet. Aus Gründen des Datenschutzes werden die genauen Standorte nicht genannt.

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 Gemarkung Malchow)	Ausgeübte Nutzung
5/11, Flur1	Straße
20/21, Flur 1	Straße
36/5, Flur 1	Straße
41/7, Flur 1	Straße
1, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
2, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
3, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
4, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
5, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
6/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
6/2, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
6/3, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
7, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
8, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
9/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
9/3, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
9/4, Flur 2	Ferienwohnen
10, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
11, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
12, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
13, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
14, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
15/1, Flur 2	Ferienwohnen
15/2, Flur 2	Nebenanlage
16, Flur 2	Unbebaut
17, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
18, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
19, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
20, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
21, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
22, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
23, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
24, Flur 2	Ferienwohnen
25, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
26, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
27, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
28, Flur 2	Ferienwohnen
29, Flur 2	Leerstehende Scheune
30, Flur 2	Nebenanlagen
31, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
32/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
32/2, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
33, Flur 2	Unbebaut

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ - Entwurf

34, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
35, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
36, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
37, Flur 2	Straße
38/1, Flur 2	Ferienwohnen
38/2, Flur 2	Straße
39, Flur 2	Zufahrt
40, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
41, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
42, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
43, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
44, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen, Ferienwohnen
45/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
45/3, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
46, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen; freiberufliche Tätigkeit
47, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
48, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen; Ferienwohnen
49, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen; Ferienwohnen
50, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
51/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
51/2, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
52, Flur 2	Landwirtschaftlicher Betrieb
57, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
59, Flur 2	Zufahrt
60, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
61, Flur 2	Straße
62, Flur 2	Unbebaut
63, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
64, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
65, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
66/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
66/2, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
67, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
68, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
69, Flur 2	Zufahrt
70, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
71, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
72, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
73, Flur 2	Nebenanlagen
74, Flur 2	Nebenanlagen
75, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
76, Flur 2	Nebenanlagen
77, Flur 2	Unbebaut, Hausgarten
78, Flur 2	Nebenanlagen
79/1, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
79/2, Flur 2	Nebenanlagen
80, Flur 2	Wohnnutzung, Dauerwohnen
81, Flur 2	Straße
82, Flur 2	Straße
83, Flur 2	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 Malchow vermutlich um ein faktisches

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB handelt. Somit sind Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig. In der Vergangenheit wurde die Ortslage Malchow von dem Landkreis Nordwestmecklenburg auch als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet¹. In diesem Fall wären Ferienwohnungen, aufgrund der vorhandenen Vorbilder, allgemein zulässig.

Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen bspw. durch Rechnungsbeläge 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

Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es, die Ortslage Malchow in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken. Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe zur Ostseeküste soll als Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren. In anderen Ortslagen der Gemeinde (insbesondere Am Schwarzen Busch, Kaltenhof, Timmendorf Strand) beabsichtigt die Gemeinde Ferienwohnen und Tourismus zu konzentrieren, auch um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen frei zu halten.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Malchow befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

Festsetzungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sind unzulässig.

Die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen der Bestandsaufnahme. Für einen landwirtschaftlichen Betrieb wird eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung getroffen. Die teilweise intensiv genutzten Hausgärten betrachtet die Gemeinde in diesen Bereichen als mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar.

Zur Sicherung der Wohnfunktion schließt die Gemeinde zukünftig Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus. Weiterhin werden Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da diese mit einem erhöhten

¹ Ausgehend von den eigenen Erhebungen teilt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel diese Einschätzung des Landkreises NWM jedoch nicht.

Verkehrsaufkommen einher gingen und vor allem im Hauptort Kirchdorf angesiedelt werden sollen.

In dem festgesetzten Dörflichen Wohngebiet MDW sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein unzulässig. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich 2 Gebäude, die durch landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden, im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches 1 befinden. Auch unterstreichen die teilweise intensiv genutzten Hausgärten den dörflichen Charakter von Malchow in diesem Bereich.

Zur Sicherung der Wohnfunktion schließt die Gemeinde zukünftig Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen aus. Weiterhin werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für ausnahmsweise zulässig erklärt, da diese vor allem im Hauptort Kirchdorf angesiedelt werden sollen. Ein Zulassen dieser Nutzungen ist vorstellbar, sofern diese der Ortslage Malchow dienen und keinen zusätzlichen Besucherverkehr erzeugen.

Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Meldegesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in allen Baugebieten unzulässig.

Eine Nebenwohnung i. S. d. § 16 LMG ist „jede weitere Wohnung“ neben der Hauptwohnung. Die Hauptwohnung „ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners“.

Mit dem Ausschluss von Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnungen, 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. Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bietet § 11 Abs. 2 BauNVO die Grundlage für einen Ausschluss von Zweitwohnungen mit Verweis auf das Landesmeldegesetz. Die im Urteil behandelte Fallkonstellation betraf ein Sonstiges Sondergebiet, bei denen besondere Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nach § 11 getroffen werden können. Für das hier vorliegenden Allgemeine Wohngebiet bzw. Dörfliche Wohngebiet bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO konsequenterweise die Rechtsgrundlage für eine derartige besondere Festsetzung.

Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegenden Planung bedeutet dies, dass die Gemeinde die Wahrung des Ortscharakters als Wohnort höher bewertet als die Gewährung und damit Festschreibung von Ferienwohnnutzungen, die die Gefahr bergen, die Ortslage Malchow nachhaltig in eine städtebaulich ungewünschte Prägung zu führen. Durch die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz räumt die Gemeinde den Eigentümern die weitere Nutzung der Ferienwohnungen ein, verfolgt jedoch auch das langfristige Ziel die Ortslage Malchow in Richtung des festgesetzten

Nutzungskataloges eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Dörflichen Wohngebietes zu entwickeln.

Für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb im Geltungsbereich 2 wird eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz getroffen, da dieser Betrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstwahrscheinlich nicht mehr zulässig wäre. Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen des Landwirtschaftlichen Betriebes auf Flurstück 52 in der Flur 2, Gemarkung Malchow sind zulässig; Erneuerungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Erneuerungen hat die Gemeinde die Möglichkeit, bei einer Neuerrichtung des Betriebes einzelfallbezogen zu entscheiden. Sollte eine Neuerrichtung gänzlich dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes widersprechen, könnte diese untersagt werden. Ist eine Neuerrichtung bspw. Folge eines Brandes, ist es naheliegend, dass die Gemeinde dieser zustimmen würde.

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. 43 beträgt ca. 9,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	64 060
Dörfliches Wohngebiet	18 370
Verkehrsflächen	16 640
Plangebiet, Summe	99 070

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 unbekanntes 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. 43 trägt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

5. Umweltbelange

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 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 Malchow ist mit insgesamt weniger touristisch motiviertem Besucherverkehr zu rechnen. Folglich wird es zu einer weniger intensiven Nutzung des Naturraumes im Bereich von Malchow 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.

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Für Schäden, die aufgrund von Hochwasserereignissen in überflutungsgefährdeten Bereichen entstehen, übernimmt das Land M-V sowie die Gemeinde keine Haftung. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen.

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. 43 „Ortslage Malchow“ 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. 43 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. 43 mit einer Größe von ca. 9,9 ha stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Malchow dar.

Der räumliche Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland, im Süden durch Grünland und landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,9 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch Grünland, im Süden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der räumliche Geltungsbereich 3 hat eine Größe von ca. 2,0 ha und wird örtlich begrenzt im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten durch Grünland sowie im Süden und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.



Luftbild des Plangebietes der Ortslage Malchow, © 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 Malchow. 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.

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.

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

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. 43 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. 43 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Der Geltungsbereich 3 wird im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 43 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014). Für das betrachtete Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Maßnahmen festgelegt. Geltungsbereich 1 und 2 werden als Wohngebiete (Siedlungslagen), Geltungsbereich 3 ist als Sondergebiet (Gewerbe- u. Verkehrsflächen, landw. Produktionsanlagen) dargestellt.

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 Malchow. 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 das Dorfleben und 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 Malchow. 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 Malchow befindet sich südöstlich des Hauptortes Kirchdorf, im Osten der Ostseebad Insel Poel und erstreckt sich entlang der Inselstraße in Richtung Vorwerk.

Erholungsnutzung

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnnutzung mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen vorhanden. Ebenso befindet sich in der Ortslage der Schaugarten der Hochschule Wismar.

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 geht 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 Malchow, Ostseebad Insel Poel. 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 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. Zusätzlich zum baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz ist auch die gemeindliche Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zu beachten.

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 blieben 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 Ostseebad Insel Poel zu keiner wesentlichen 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 weitere Verschlechterung erfahren.

Bewertung – Schutzgut Boden

Es geht um die Sicherung der Wohnfunktion und im Wesentlichen 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 keine Oberflächengewässer 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 Malchow 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 wesentlichen 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 sind keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Ortslage Malchow 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 Malchow.

Die Inselstraße ist die Hauptverkehrsstraße der Ortslage Malchow. Die vorhandene Bebauung befindet sich ausnahmslos auf der östlichen Seite der Inselstraße. Westlich der Ortslage befinden sich Ackerflächen, insbesondere die der Norddeutschen Pflanzenzucht Hans Georg Lembke KG (NPZ). Neben der Wohn- und Ferienwohnnutzung befinden sich in der Ortslage einige großformatige Gebäude für die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Entlang der Straße sowie zwischen den Gebäuden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Östlich der bebauten Bereiche der Ortslage befinden sich die Salzwiesen und die Ostsee.

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 Schutzgutarbeitung 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. 43 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. 43 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 Malchow 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 sich 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. 43 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 folgenden 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. 43 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 Malchow. 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.

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 9,9 ha und umfasst in der Ortslage Malchow drei Geltungsbereiche (Gb) (Gb 1: 6,0 ha; Gb 2: 1,9 ha und Gb 3: 2,0 ha)

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde Malchow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnutzung 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 und 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. 43 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 keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten 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 gravierenden 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>

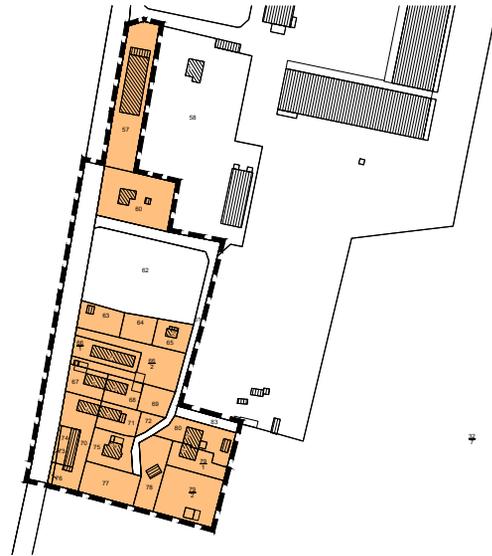
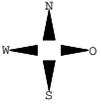
<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Ostseebad Insel Poel, den

Gabriele Richter, Bürgermeisterin

LANDSERHEBUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL einen einfachen Bebauungsplan Nr. 43 "Ortslage Malchow"

zeichnung



Legende

-  Dauernwohnen / Zweitwohnung
-  Ferienwohnen
-  Sonstige Nutzung (siehe Beschriftung)
-  Grenze des Betrachtungsraumes der Bestandserhebung
-  vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Flurstücknummern