

Gemeinde Blowatz

BL/048/2019

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Entwurf v. 21.10.2019

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 11.11.2019 Einreicher: Der Bürgermeister
--	---

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Blowatz (Entscheidung)	26.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Entwurf v. 21.10.2019 gibt es seitens der Gemeinde Blowatz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 €		

Keine

Anlage/n

1	5. Änd. F-Plan Insel Poel - Planungsziele
---	---



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 21.10.2019

Teil 1 - Begründung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeindeentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 4. Änderung vorliegt. Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings neue Vorhaben darstellen oder geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören auch die Belange bzw. Ziele der übergeordneten Raumordnung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Mit diesen Rahmenbedingungen, die wiederum auch einer dynamischen Entwicklung unterliegen, muss sich die Gemeinde im Zuge ihrer laufenden Überprüfung und Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele auseinandersetzen.

Da diese neuen bzw. geänderten Planungsziele nicht mit den gegenwärtigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine parallele Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit der Planungsvorhaben zu erreichen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die grundsätzlichen Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst acht Änderungsbereiche. Die Planungsziele werden nachfolgend kurz erläutert:

In der Ortslage Am Schwarzen Busch befinden sich entlang der Promenade Nutzungen, die derzeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dazu zählen ein Imbiss, eine Minigolfanlage, ein Spielplatz sowie ein öffentliches WC. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich eine Grünfläche mit einem wichtigen Wander- und Radweg dargestellt. Da die vorhandenen Anlagen auch weiterhin an diesem Standort verbleiben sollen und ihnen ebenfalls die Möglichkeit der Erneuerung bzw. von Umbauarbeiten gegeben werden soll, strebt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel eine Ergänzung der vorhandenen Grünflächendarstellung um generalisierbare Standorte für Anlagen der Strandversorgung an. Die gleiche Entwicklung strebt die Gemeinde in der Ortslage Gollwitz an, wo im Bereich des Strandzugangs ein in den Sommermonaten betriebener mobiler Imbiss als generalisierter Standort für Anlagen der Strandversorgung ergänzt wird.

Des Weiteren sieht die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Ausweisung von weiteren touristisch genutzten Flächen vor. Dazu zählen in der Ortslage Am Schwarzen Busch sowie in der Ortslage Timmendorf Strand zwei Wohnmobilstellplätze. In

Timmendorf Strand soll zudem der Campingplatz entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 und entsprechend der tatsächlichen Nutzung nachrichtlich erweitert und ein vorhandenes faktisches Wochenendhausgebiet im Süden der Ortslage um die Nutzung durch Ferienhäuser ergänzt werden. Damit reagiert die Gemeinde auf die aktuelle Nachfrage, um das touristische Angebot sinnvoll zu erweitern und qualitativ zu verbessern. Mit der Ausweisung von neuen Angeboten der touristischen Infrastruktur berücksichtigt die Gemeinde auch das Anliegen, diesen Ausbau so zu gestalten, dass eine Überlastung der vorhandenen Versorgungsanlagen verhindert wird. Die Gemeinde hat sich mit diesem Thema intensiv auseinandergesetzt und weist nur zusätzliche Flächen an Orten aus, an denen die Verträglichkeit gesichert ist.

Im Hauptort Kirchdorf konzentriert sich die Gemeinde auf den Ausbau der Grundversorgung sowie der Wohnbauflächen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter befindet sich derzeit in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Um den Ausbau des Betriebes zu ermöglichen, soll künftig ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt werden. Die Gemeinde anerkennt den Umstand, dass Flächen für den großflächigen Einzelhandel nur in den Zentralen Orten ausgewiesen werden sollen. Aufgrund der hohen touristischen Nutzung (insbesondere in den Sommermonaten) und der Insellage der Gemeinde besteht ein erhöhter, als atypisch zu bezeichnender Bedarf an die Einzelhandelsversorgung. Durch die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel kann die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Standort in Kirchdorf gesichert und erweitert werden. Daran anschließend soll an einem zentralen Standort in der Ortslage altersgerecht ausgebauter Mietwohnraum geschaffen werden.

Wohnbauflächen sollen auch in der Ortslage Weitendorf ausgewiesen werden. Um die Ortslage zu arrondieren, sollen kleinteilige landwirtschaftliche Flächen umgewidmet werden. An diesem Standort ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

In der Ortslage Kaltenhof soll, zur Arrondierung des Ortsrandes, ein Sonstiges Sondergebiet für gleichberechtigtes Dauer- und Ferienwohnen ausgewiesen werden. Das nebeneinander der beiden Nutzungen entspricht der aktuellen Nutzungsdynamik solcher Gebiete. Für die Planung soll eine kleine Teilfläche der, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, Grünfläche umgewidmet werden. Die genaue Nutzungsintensität wurde bereits über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt acht Änderungsflächen sind im Kapitel 2 ausführlich aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren und Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der vorbereitende Bauleitplan wurde am 16. September 2004 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und durch Veröffentlichung am 01. Oktober 2004 wirksam. Der Plan liegt mittlerweile in der 4. Änderung vor.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 16. Oktober 2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit sechs Geltungsbereichen beschlossen. Die Aufstellung wurde am 01. November 2017 ortsüblich im Poeler Inselblatt bekannt gemacht. Am 18. Dezember 2017 hat die Gemeindevertretung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss mit einem weiteren Geltungsbereich beschlossen und am 12. März 2018 wurde der zweite ergänzende Aufstellungsbeschluss ebenfalls mit einem zusätzlichen Geltungsbereich gefasst. Diese wurden am 01. Januar sowie am 01. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan bzw. den wirksamen Änderungen. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 5. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg und damit in der Planungsregion Westmecklenburg. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 weist für die Gemeinde unterschiedliche Funktionen aus:

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (Karte 3 RREP WM). Diese "sollen so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben können" (S. 27). Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist auch im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bestrebt, vorhandene Entwicklungspotenziale zu nutzen und bedarfsgerecht zu erweitern. Dazu gehört überwiegend der nachfragegerechte Ausbau der Tourismusangebote an ausgewählten Standorten, ohne die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung zu vernachlässigen.

Des Weiteren befindet sich Poel im Tourismusschwerpunktraum. In diesem soll der "Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden [...] Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden" (S.33). Mit der nachrichtlichen Darstellung von neuen Flächen für den Campingplatz und der Ausweisung von Flächen für zusätzliche Wohnmobilstellplätze möchte die Gemeinde Ostseebad Insel Poel den Tourismus nachfragegerecht ausbauen. Im Änderungsbe-

reich 4 soll zudem ein Wochenendhausgebiet an die aktuelle Nachfrage angepasst werden, indem eine Kombination von eigen- und fremdgenutzten Freizeitwohngebäuden geschaffen wird.

Die Insel Poel liegt zudem im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem "der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten [...] ein besonderes Gewicht beigemessen werden" (S. 38). Durch die vorliegende Planung werden kleinteilige landwirtschaftliche Flächen, die zum Teil bereits durch andere Nutzungen belegt werden und eine Ackerzahl von 51 besitzen, überplant. Die Grenze für die Zulässigkeit einer Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen liegt bei 50. Nach ausführlicher Abwägung der städtebaulichen bzw. touristischen und der landwirtschaftlichen Belange, wird jedoch die städtebauliche Entwicklung in den betroffenen Änderungsbereichen höher bewertet, als der absolute Erhalt aller Ackerflächen. Die Gemeinde bewertet daher die geringfügige Inanspruchnahme von Ackerflächen als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Ortslage Kirchdorf wird im RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Diese sollen "die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der Siedlungsentwicklung beitragen" (S. 47). Den raumordnerischen Zielen wird im Änderungsbereich 7 durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie die Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters entsprochen. Die Ausweisung der Teilfläche des Änderungsbereiches 7 als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" begründet sich in dem hohen Touristenaufkommen, welches zu einer atypischen Erhöhung des Grundversorgungsbedarfes führt.

Die gesamte Insel Poel, mit Ausnahme der Ortslagen, liegt zudem im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Vogelinsel Langenwerder im Norden sowie die Halbinsel Rustwerder im Süden werden dem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet. Im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege "soll den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beigemessen werden" (S. 69), diese sind entsprechend in der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Die Funktionen, die der Insel Poel im RREP WM zugewiesen werden, müssen untereinander berücksichtigt und gerecht abgewogen werden.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

In den Geltungsbereichen der Änderung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.