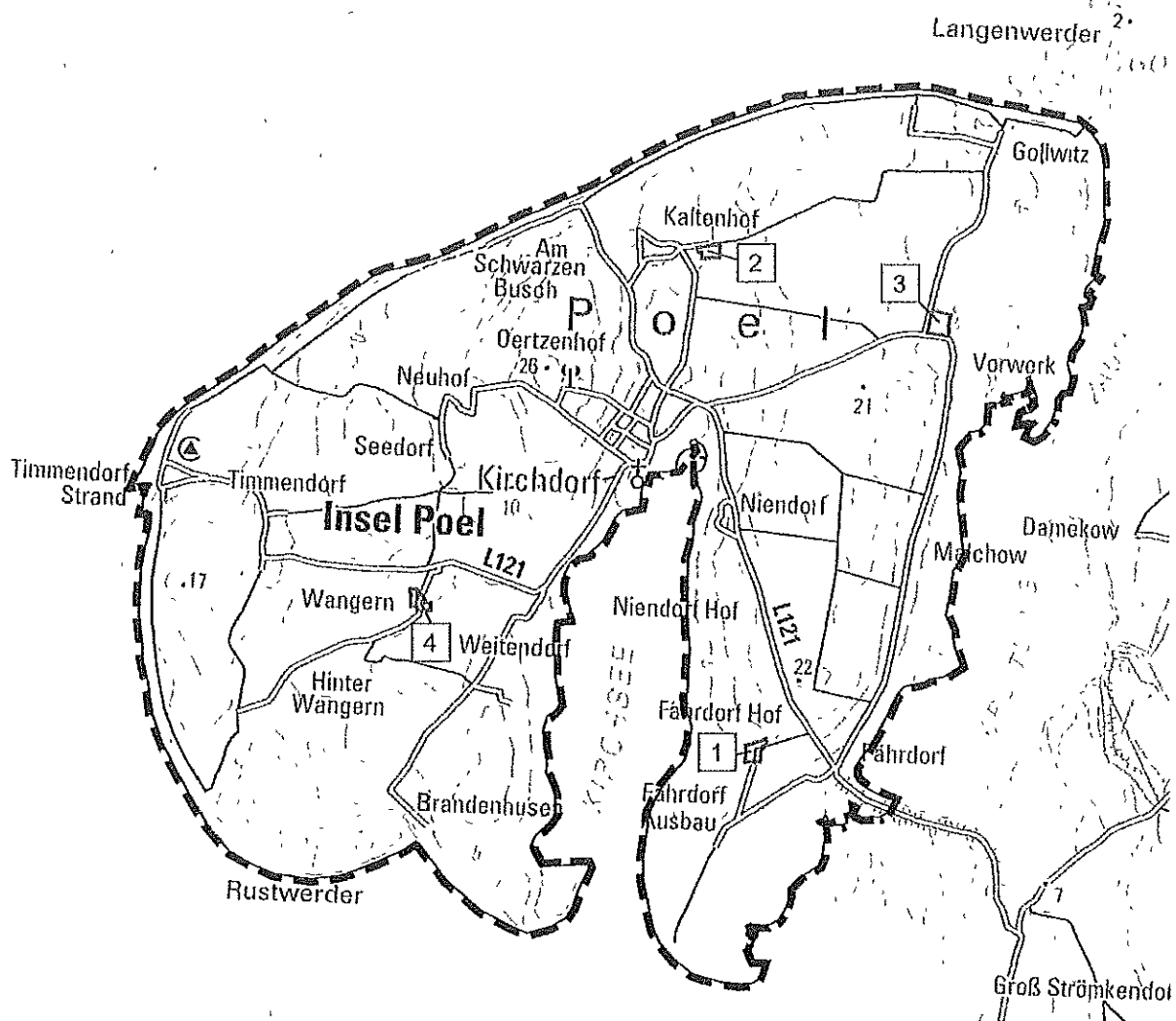


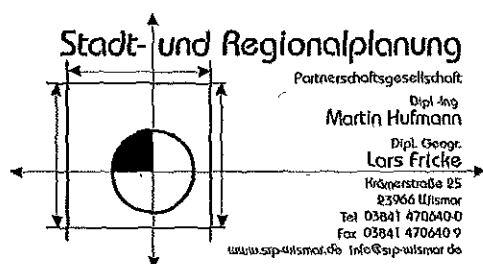


Gemeinde Ostseebad Insel Poel

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Feststellungsbeschluss



Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren.....	4
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise.....	6
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
2.1 Fläche 1: Umwidmung einer für den Bereich Fährdorf Hof dargestellten "gemischten Baufläche" (M) in eine "Wohnbaufläche" (W) und ein "Ferienhausgebiet" (SO).....	7
2.2 Fläche 2 : Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof	8
2.3 Fläche 3: Umwidmung des als "Wohnbaufläche" (W) dargestellten ehem Gutshofes in Vorwerk in ein "Ferienhausgebiet" (SO).....	9
2.4 Fläche 4: Anpassung der dargestellten "Wohnbaufläche" (W) an das neu aufgestellte städtebauliche Konzept für den Bereich der Ortslage Wangern	10
3. Hochwasserschutz	11
4. Immissionsschutz	11
5. Altlastenverdachtsflächen.....	12
6. Erschließung, Planungskosten.....	12
Teil 2 - Umweltbericht.....	14
1. Einleitung.....	14
1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	14
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung.....	15
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	16
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	20
2.1.1 Schutzgut Boden	20
2.1.2 Schutzgut Wasser	21
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete	22

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft.....	25
2.1.5 Schutzgut Mensch.....	25
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	25
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter	27
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-führung der Planung („Nullvariante“).....	27
2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	28
3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	32
3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	32
3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	33
3.4 Maßnahmen zum Artenschutz	33
4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen	33
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
6. Literatur	35

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 3. 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.

Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar. Als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes wird der Hauptort Kirchdorf definiert. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Dieser wird i.d.R. mit rd. 3 % des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren definiert.

Dieses Wohnbauflächenpotenzial ist durch verschiedene Bebauungspläne der Gemeinde erschöpft. Dies hat zur Folge, dass die von der Gemeinde verfolgte Erweiterung des Angebots in verschiedenen Bereichen im Gemeindegebiet durch das Amt für Raumordnung nicht uneingeschränkt mitgetragen wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen zu erreichen, schlägt die Behörde vor, bestehende Ausweisungen von Wohnbauflächen zu überprüfen und ggf. zurückzunehmen. Das Ziel besteht darin, die mögliche Erweiterung der Wohnbaufläche u.a. in Fährdorf Hof zu begrenzen. Der Umwidmung der Baufläche in Fährdorf Hof wurde von der Gemeinde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 zugestimmt. Die Änderung wurde jedoch formal noch nicht umgesetzt und ist nun Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Flächen des kommunalen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher dem Außenbereich zugeordnet. Auf einer Teilfläche wird Seegras gelagert. Die bisherige Praxis ist nach Mitteilung der Unteren Abfallbehörde aus Umweltschutzgründen (Grundwasserschutz) unzulässig. Da aus diesem Grunde an dem Standort bauliche Veränderungen notwendig werden, wird der Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" und als "Fläche für die Abfallentsor-

gung dargestellt". Ziel ist die Lagerung des Seegrases innerhalb eines vorhandenen Silos. Dieser Bereich besitzt eine kontrollierte Abwasserbehandlung und – abführung.

Eine weitere Flächenumwidmung soll im Bereich des ehem. Gutshofs in der Ortslage Vorwerk vorgenommen werden. Statt der im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaufläche soll nun ein großer Teil als Ferienhausgebiet ausgewiesen werden. Auch diese Änderung dient der Reduzierung von Wohnbauflächen. Darüber hinaus hat sich die damals, vor allem aus Gründen des Naturschutzes, getroffene Darstellung als erhebliches Entwicklungshemmnis für diesen Standort erwiesen, da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für diesen Bereich ausgeblieben ist. Durch die Überführung der europäischen Naturschutzregelungen in nationales Recht ergibt sich nunmehr durch die Gemeinde die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach ihrer Erheblichkeit bzw. Unerheblichkeit zu bewerten. Von der Änderung sind ca. 20 ursprünglich geplante Wohneinheiten (WE) betroffen. Durch die genannte Änderung sollen zukünftig nur noch ca. 5 WE zu Wohnzwecken genutzt werden. Die übrigen WE sollen in Richtung Wangern und Kirchdorf verlagert werden.

Die Ortslage Wangern ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hält für diesen Bereich an dem ursprünglichen Ziel fest, die Wohnfunktion zu stärken und behutsam zu ergänzen. Es soll hier lediglich eine Anpassung bzw. Erweiterung der Abgrenzung an ein erarbeitetes städtebauliches Entwicklungskonzept erfolgen, das in die Aufstellung eines Bebauungsplanes münden soll. Zielsetzung ist auch hier, neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf ein verträgliches Maß.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt 4. Änderungsflächen sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der vorbereitende Bauleitplan wurde am 16.09.2004 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und durch Veröffentlichung am 01.10.2004 wirksam. Der Plan liegt mittlerweile in der 3. Änderung vor.

Als Planungsgrundlagen für die 4. Änderung dienen die von der Gemeinde im Jahr 2013 gefassten Aufstellungsbeschlüsse. Des Weiteren wurde das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg berücksichtigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 4. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfs sowie der Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 21.07.2014 durch die Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde zwischen dem 11.08.2014 und dem 12.09.2014 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen der Behörden oder der Öffentlichkeit erfolgt, die zu einer wesentlichen Änderung des Planes geführt haben.

Durch den Landkreis wurden insbesondere mögliche Nutzungskonflikte durch das geplante Nebeneinander von Dauer- und Freizeitwohnen in Vorwerk (Geltungsbe-
reich 3) thematisiert. Hier geht die Gemeinde davon aus, dass alle möglichen Nutzungskonflikte im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen gelöst werden können.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Bedenken bezüglich der möglichen Beeinträchtigung der vorhandenen FFH- und SPA-Gebiete geäußert, die auch zum Entwurf weitgehend unverändert wiederholt wurden. Im Fokus steht dabei die Umwidmung von Wohnbauflächen in ein Ferienhausgebiet im Bereich der ehemaligen Gutsanlage in Vorwerk. Im Kern geht es dabei um die Frage, ob eine Erhöhung der touristischen Nutzung, insbesondere in Bereich der östlich angrenzenden Salzwiesen erhebliche Beeinträchtigungen hervorrufen kann.

Das Bewertungsergebnis der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Einschätzung der Gemeinde, dass die untersuchten Salzwiesen für Feriengäste keinen relevanten Freizeit- und Erholungsraum darstellen. Die betroffenen Flächen sind stark durchnässt, werden landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt, die schon zum Zeitpunkt der Untersuchung durch Zäune begrenzt werden und im Übrigen im Bereich Vorwerk kaum durch Wege erschlossen sind. Es ist lediglich nördlich ein Weg vorhanden, der hauptsächlich die angrenzenden Ackerflächen und teilweise als Weideflächen genutzte Bereiche am Rande der Salzwiesen erschließt. Ein Betretungsrecht für die als Weideflächen genutzten Bereiche der Salzwiesen besteht nicht. Weiterhin sind in den betroffenen Flächen keine Landschaftselemente vorhanden, die für die potenzielle Hauptnutzergruppe von Ferienhäusern, den Familien, maßgeblich sind.

Es sind keine attraktiven Zugänge zur Ostsee und auch keine für Familien geeignete Aufenthaltsflächen in unmittelbarer Wassernähe (Strand) östlich von Vorwerk vorhanden. Auch das Radfahren ist in dem Bereich nicht möglich. Für den weitaus überwiegenden Teil der möglichen Freizeit- bzw. Urlaubsaktivitäten kann somit eine erhebliche Beeinträchtigung des schwerpunktmäßig untersuchten Landschaftsraumes schon aus Plausibilitätsgründen ausgeschlossen werden

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Salzwiesen durch eine Erhöhung der Gästekapazität in Vorwerk können jedoch potenziell auch über Aktivitäten entfaltet werden, die im Gebiet selbst sowie im Nahbereich auftreten. Hier kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass durch die gebietsinternen Faktoren wie Kinderspiel und anderen freiflächenbezogenen Aktivitäten schon aufgrund der Entfernung von ca. 100 - 150 m zu den Salzwiesen und den im östlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gleiches gilt auch für Lichteinflüsse. Auch im Nahbereich des Ferienhausgebietes finden Aktivitäten statt, durch die ggf. Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können.

Insbesondere zu nennen sind hier kleinere Spaziergänge im Umfeld des Ferienhausgebietes. Die Gemeinde geht auch hier davon aus, dass bewirtschaftete, eingezäunte Weideflächen oder Feuchtgebiete von Spaziergängern nicht betreten werden dürfen. Gleichwohl befindet sich ca. 500 m nördlich des Gebietes eine als Weg zu benutzende Fahrspur, die der Bewirtschaftung der dort gelegenen Ackerflächen dient und im weiteren Fortgang an einem landwirtschaftlichen Gebäude endet. Durch diesen Weg sind teilweise Ränder von Salzwiesen betroffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch eine Annäherung von Spaziergängern nicht mit letzter Gewissheit ausgeschlossen werden können. Die Gemeinde hat sich daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit Maßnahmen auseinandergesetzt, durch die ein Betreten der Salzwiesen durch Gäste weiter erschwert bzw. ausgeschlossen werden soll, auch unter Bezug auf bestehende Bebauungspläne in Vorwerk. Diese werden in der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung dargestellt und konkretisiert. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

In den Änderungsbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 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.

Im Geltungsbereich der Änderungen sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Das Gebiet der Gemeinde wird in besonderer Weise von dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Wismarbucht und von dem EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) "Wismarbucht und Salzhaff" berührt. Zum EU-Vogelschutzgebiet gehört die gesamte Landfläche der Insel mit Ausnahme der Ortslagen. Von den Schutzzielen des FFH-Gebietes werden weite Teile der Küstenstreifen berührt.

Die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Inhalte werden im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend berücksichtigt. Die ausführliche Auseinandersetzung erfolgt in einer eigenständigen FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung die der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt ist.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Fläche 1: Umwidmung einer für den Bereich Fährdorf Hof dargestellten "gemischten Baufläche" (M) in eine "Wohnbaufläche" (W) und ein "Ferienhausgebiet" (SO)

Planungsanlass und Planungsziele:

Nach Auffassung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist das der Gemeinde zugestandene Wohnbaupotential insbesondere durch die B-Pläne der Gemeinde "Halandhof" und "Gutshof Vorwerk" erschöpft. Dies hat zur Folge, dass die von der Gemeinde diskutierte Erweiterung des B-Planes Nr. 24 "Neuhof" um zwei Wohneinheiten vom Amt für Raumordnung nicht mitgetragen wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen zu erreichen, schlägt die Behörde vor, die Ausweisung der gemischten Baufläche in Fährdorf Hof zurück zu nehmen und durch eine Ausweisung eines Sondergebietes zu ersetzen. Das Ziel besteht darin, die mögliche Erweiterung der Wohnbaufläche in Fährdorf Hof zu begrenzen. Der Umwidmung der Baufläche in Fährdorf Hof wurde von der Gemeinde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 zugestimmt. Die Änderung wurde jedoch formal noch nicht umgesetzt und ist nun Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der ehemalige Gutshofbereich Fährdorf Hof stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in seiner damaligen Ausprägung einen signifikanten städtebaulichen Missstand dar. Das Gelände war mit zwei großen Stall- bzw. Scheunenanlagen, mit dem Gutshaus und diversen Nebenanlagen bebaut. Die Gebäude waren zum großen Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand und drohten teilweise einzustürzen. Um diesen unbefriedigenden Zustand ändern zu können, stellte die Gemeinde die Fläche als "gemischte Baufläche" (M) dar. Das Ziel dieser Ausweisung war die mittelfristige Nutzung als Standort für nicht störendes Gewerbe sowie als Wohnstandort für Gewerbetreibende. Dabei sollte bei folgenden Planungen auf die Umnutzung der bestehenden Gebäude Wert gelegt werden. Die angestrebte Entwicklung ist bis zum heutigen Zeitpunkt jedoch aus verschiedenen Gründen nur teilweise eingetreten.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, neben der Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsplanung an die Ziele der Raumordnung, die Absicht eines Eigentümers, in der Ortslage Fährdorf Hof vorhandene Gebäudesubstanz zu sanieren und dabei die Nutzungen "Wohnen" und "ferienmäßiges Wohnen" zu realisieren. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung bzw. Rechtslage, müssen die Nutzungen "Dauerwohnen" und "Freizeitwohnen" getrennt werden. Die Gemeinde sieht darüber hinaus die Entwicklung der Wohnfunktion in der Ortslage als abgeschlossen an. Lediglich der zu Wohnzwecken genutzte Bestand soll durch die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gesichert werden. Für den noch zu entwickelnden Bereich östlich der Dorfstraße, der durch den ehemals landwirtschaftlich genutzten, teilweise maroden Gebäudebestand geprägt ist, verfolgt die Gemeinde das Ziel, künftig ein Ferienhausgebiet zu schaffen.

Inhalt der Planänderung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in dem Bereich keine Änderung der Umgrenzung bzw. Ausdehnung der Bauflächen vorgenommen werden. Es findet lediglich eine Umwidmung der bestehenden Bauflächen statt.

Die dargestellte "Wohnbaufläche" (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zeichnet westlich und nördlich der Dorfstraße den vorhandenen Bestand nach. In diesem Bereich befinden sich keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfunktion mehr.

Der Bereich östlich der Dorfstraße wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt.

2.2 Fläche 2 : Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof

Planungsanlass und Planungsziele.

Im August 2013 wurde der Gemeinde von der unteren Abfallbehörde des Landkreises mitgeteilt, dass die bisherige Praxis der Seegraslagerung auf dem Gelände des Bauhofes unzulässig sei. Eine ordnungsgemäße Lagerung besteht lt. Landkreis aus einer Bodenabdichtung und der Fassung und Behandlung des Sickerwassers. Um dies gewährleisten zu können, bedarf es der Errichtung einer baulichen Anlage. Das Seegras soll innerhalb des vorhandenen Fahrsilos gelagert werden. In das Silo bzw. in dem südlich angrenzenden Bereich müssen Einrichtungen für die Fassung und Behandlung des Sickerwassers eingebaut werden bzw. vorhandene Einrichtungen genutzt werden. Die dafür notwendige Baugenehmigung bzw. notwendige weitere Genehmigungen sind jedoch nur zu erreichen, wenn die entsprechende Fläche im F-Plan dargestellt wird.

Das Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht daher in der Umwidmung der Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofes. Die Fläche des Bauhofes soll künftig nicht mehr dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt werden.

Inhalt der Planänderung:

Das bestehende Fahrsilo sowie eine Teilfläche, die südlich davon angrenzt, werden als "Fläche für die Abfallentsorgung" dargestellt. Die übrigen durch den Bauhof genutzten Flächen werden in eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Bauhof" umgewidmet.

2.3 Fläche 3: Umwidmung des als "Wohnbaufläche" (W) dargestellten ehem. Gutshofes in Vorwerk in ein "Ferienhausgebiet" (SO)

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Fläche des ehemaligen Gutshofes in der Ortslage Vorwerk wurde im Rahmen der erstmaligen Erstellung des Flächennutzungsplanes aus den Darstellungen herausgenommen. Anlass für diese Vorgehensweise nach § 5 Abs. 1 BauGB waren unterschiedliche Nutzungskonzepte, die teilweise nicht mit den Belangen des Naturschutzes zu vereinbaren waren. Die mit den Nutzungskonzepten verbundenen Konflikte konnten zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages zum F-Plan nicht abschließend geregelt werden. Die Fläche wurde aber Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, nachdem ein Konzept erarbeitet wurde, das mit den Belangen der FFH-Richtlinie und des EU-Vogelschutzes vereinbar war. Die Fläche wurde dann, entsprechend der damaligen Bewertung der möglichen Konflikte zwischen Naturschutz und Freizeitwohnen, als Wohnbaufläche dargestellt, da angenommen wurde, dass dadurch eine geringere Störung der benachbarten Naturschutzflächen entsteht. Die flächeninterne Differenzierung nach Bau-, Grün- und Verkehrsflächen erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12. sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Wie schon beschrieben, hat sich die damals vor allem aus Gründen des Naturschutzes getroffene Darstellung als erhebliches Entwicklungshemmnis für diesen Standort erwiesen, da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Bereich ausgeblieben ist. Als Folge davon konnten auch die vorhandenen städtebaulichen Mängel überwiegend nicht beseitigt werden. Darüber hinaus bestehen hier nicht mobilisierbare Wohnbaulandpotenziale, die sinnvolle Entwicklungen der Wohnfunktion an anderer Stelle im Gemeindegebiet raumordnerisch blockieren.

Die Gemeinde greift mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung, in diesem Bereich ein Ferienhausgebiet zu entwickeln wieder auf, um eine städtebauliche Entwicklung auf den Brachflächen in Gang zu setzen, die die vorhandenen städtebaulichen Missstände mittelfristig beseitigen soll. Gleichzeitig sollen die auf dieser Fläche gebundenen rund 20 Wohneinheiten anderen Entwicklungsmaßnahmen, z.B. in Kirchdorf und Wangern, zur Verfügung gestellt werden. Die Planung beabsichtigt nunmehr, entlang der Ortsdurchfahrt in Richtung Kirchdorf eine Gebäudezeile zu entwickeln, die Häuser zum Dauerwohnen aufnehmen soll. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Darstellung der Wohnbauflächen entlang der Dorfstraße/ Kreisstraße eine bessere städtebauliche Integration und Erfahrbarkeit der Ortslage Vorwerk als zusammengehörende Siedlung zu erreichen. Die im südlichen Teil der Ortslage vorhandene, relativ geschlossene Wohnbebauung soll in Richtung Westen fortgesetzt werden. Die gegenüber liegende, vorhandene Wohnbebauung bildet aus Sicht der Gemeinde den westlichen Ortseingangsbereich, der durch die ergänzende Wohnbebauung ein größeres städtebauliches Gewicht erhalten soll.

Auf den dahinterliegenden Flächen in Richtung Gollwitz soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" entwickelt werden. Eine Verträglichkeit von Dauerwohnen im Allgemeinen Wohngebiet und Freizeitwohnen im Ferienhausgebiet kann gewährleistet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine räumliche Trennung des Zufahrtsverkehrs durchgeführt, indem die Verkehrsanbindung des Ferienhausgebietes und des Gutshauses im westlichen Bereich an die Straße nach Gollwitz erfolgt. Durch diese Lösung wird die Wohnnutzung nicht durch An- und Abfahrverkehre beeinträchtigt. Eine weitere Maßnahme ist die Schaffung eines Grünzu-

ges als Abstandsfläche zwischen dem Ferienhausgebiet und den südlich gelegenen Wohngrundstücken.

Ungeachtet der Einschätzung der Gemeinde, dass es sich bei den Salzwiesen um keinen erholungsrelevanten Bereich handelt, dessen Zugänglichkeit darüber hinaus schon heute durch topografische Gegebenheiten und die Grünlandbewirtschaftung stark eingeschränkt ist, werden im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes flankierende Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der nachfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 umgesetzt werden sollen.

Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

Die Schaffung eines der Abschirmung dienenden Grünzuges entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Darstellung aufgenommen.

An einer zentralen Stelle im geplanten Ferienhausgebiet werden Informationstafeln errichtet. Auf diesen wird zum Lebensraum "Salzwiese" umfassend über seine Entstehung und Bedeutung sowie über die dort vorhandenen Pflanzen- und Tierarten informiert. Die Feriengäste werden gebeten, die empfindlichen Flächen nicht zu betreten bzw. Betretungsverbote einzuhalten. Zusätzlich soll eine weitere Informationstafel im Bereich des nördlich liegenden Feldweges aufgestellt werden. Darüber hinaus sollen den Feriengästen Flyer bzw. Informationsmaterial zur Verfügung gestellt werden. Hier bietet es sich allerdings an, über die Natur auf der Insel Poel insgesamt zu informieren.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden ggf. weitere Maßnahmen notwendig, die aus der Ausgleichbilanzierung und dem Artenschutzbeitrag folgen.

Inhalt der Planänderung:

Die Ausdehnung bzw. Abgrenzung des Baugebiets wird nicht verändert. Es findet lediglich eine Flächenumwidmung statt. Der größte Flächenanteil wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus werden weitere Grünstrukturen erhalten sowie geplante Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um einen Grünstreifen, in dem ein Lärmschutzwall errichtet werden muss sowie ein Grünstreifen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, da sich westlich der Fläche eine Maschinenhalle und die Getreidetrocknung eines landwirtschaftlichen Betriebs befinden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber dieser Nutzung eine Abschirmung erfolgen muss. Entlang der Kreisstraße in Richtung Kirchdorf erfolgt die Ausweisung einer ca. 30 m tiefen Wohnbaufläche. Hier ergeben sich Möglichkeiten, die Ortslage städtebaulich zu arrondieren.

2.4 Fläche 4: Anpassung der dargestellten "Wohnbaufläche" (W) an das neu aufgestellte städtebauliche Konzept für den Bereich der Ortslage Wangern

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Ortslage Wangern ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Es wurde eine Innenbereichssatzung erarbeitet, die aber

in großen Teilen gerichtlich verworfen wurde. Die Gemeinde hat daher auf der Grundlage der verschiedenen Wünsche bzw. der geplanten Vorhaben ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dass die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll und darüber hinaus die raumordnerischen Vorgaben bezüglich einer Begrenzung der Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde berücksichtigen soll. Das Konzept enthält im südlichen Bereich der Ortslage Flächen, die nicht Bestandteil der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind. Diese sollen nun als Wohnbauflächen mit einbezogen werden. Es handelt sich um schon bebaute Flächen, Grünflächen sowie einzelne Baulücken, die sich für die Errichtung von Wohngebäuden eignen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der nicht nur den bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB ordnen soll, sondern auch einzelne Arrondierungen vornimmt.

Inhalt der Planänderung:

Die Erweiterung der Baufläche wird als "Wohnbaufläche" (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorhandenen Grünflächen werden entsprechend dem Bestand als "Grünflächen" dargestellt. Der vorhandene Teich wird als geschütztes Gewässerbiotop gekennzeichnet.

3. Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für die Außenküste von Poel 2,95 m über HN, für die Wismarbucht 3,10 m über HN. Zur Sicherung der geplanten Baumaßnahmen in den Änderungsbereichen sind, sofern diese hinsichtlich der Höhenlage unterhalb des BHW zzgl. Wellenschlag liegen, durch die Bauherren selbst geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastung vorzunehmen und die Schäden bei Sturmfluten selbst zu tragen. Die Höhe der Seegangsbelastung wird mit 0,5 m angesetzt. Aus diesem Grund sind die Fundamente der geplanten baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,45 m bzw. 3,60 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,45 m bzw. 3,60 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wände dieser Räume müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anböschungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenauflauf zu kehren.

Seitens des Landes M-V besteht keine Schutzpflicht gegen Hochwasserereignisse. Auch wird keine Haftung für derartige Schäden vom Land übernommen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. In den Fällen, in denen eine abschließende Lösung erst nach Vorliegen konkreter Bebauungsplanentwürfe möglich ist (Abstände zur Emissionsquelle, Änderungen der Emissionsquelle u.a.), ist im Flächennutzungsplan bereits auf mögliche Konflikte hinzuweisen. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen bzgl. der bestehenden und der ge-

planten Nutzungen überwiegend keine neuen bzw. geänderten immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten. Für die Fläche 3 in Vorwerk besteht eine Belastung durch die westlich angrenzenden Maschinenhalle und Getreidetrocknung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das im Wesentlichen zu dem Ergebnis kommt, dass am westlichen Rand ein Lärmschutzwall errichtet werden muss. In dem daran angrenzenden Bereich ist eine Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorhanden, die durch bauliche oder andere Maßnahmen berücksichtigt werden muss.

Durch die Baumaßnahmen bzgl. der Seegraslagerung östlich der Ortslage Kaltenhof im Bereich des kommunalen Bauhofs sollen in Zukunft Beeinträchtigungen des Grundwassers und Geruchsbelastigungen minimiert werden. Bis zur ordnungsgemäßen Genehmigung wird das Silo zur Seegraslagerung so betrieben, dass eine Belästigung möglichst ausgeschlossen wird.

Westlich der Änderungsfläche 4 im Ortsteil Wangern sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Unmittelbar an diese Nutzung angrenzend, wird über die beiden schon vorhandenen Wohngebäude hinaus lediglich ein weiteres Grundstück in die Wohnbaufläche einbezogen. Ein weiteres Grundstück befindet sich in ca. 60 m Entfernung von der Bootslagerfläche.

Die konkrete Ausprägung der Belastungssituation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Bei Bedarf werden entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In Vorwerk ist südöstlich des Geltungsbereiches 3 ein Teich vorhanden. Geruchsbelastigungen durch natürliche Gewässer können insbesondere nach längeren Wärmepersonen auftreten. Auftreten und Ausbreitung der Gerüche lassen sich somit nicht voraussagen. Erkenntnisse über eine Belästigung, die über ein temporäres Maß hinausgeht, liegen der Gemeinde jedoch nicht vor.

5. Altlastenverdachtsflächen

In den Flächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

6. Erschließung, Planungskosten

Die Erschließung aller dargestellten bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder ent-

sprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanvorentwürfe bzw. der -entwürfe wird darauf geachtet, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen werden.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in allen Plangebieten sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel getragen. Soweit private Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, werden die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung durch eine Kostenübernahmevereinbarung refinanziert.