GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
Einfacher Bebauungsplan Nr. 44
„Ortslage Gollwitz“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 14.03.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Gollwitz“ beschlossen.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.
Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht 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.
Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde, am bestehenden öffentlichen Parkplatz eine sanitäre Einrichtung zu errichten.

<u>Berücksichtigung der Umweltbelange</u>

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.
Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 8,3 ha und stellt wesentliche Bereiche der bebauten Ortslage Gollwitz dar.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnnutzung innerhalb der Ortslage. Es werden im wesentlichen Flächen des bestehenden Siedlungsraumes überplant.
Mit den hier verfolgten Planungszielen sind keine direkten Eingriffe in den Bestand von gesetzlich geschützten Einzelbäumen oder Baumreihen/Alleen (§§ 18/19 NatSchAG M-V) sowie Eingriffe von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG M-V) gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, im 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 beachtenswerten Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt. Somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.
Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 44 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.
Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen.
Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.
Durch die hier angestrebten Planungsziele werden nicht zwangsweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten, z. B. im Rahmen einer Baugenehmigung, zu klären. Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die hier verfolgten Planungsziele keine negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Der Vorentwurf der Planung lag im Zeitraum vom 09.03. bis zum 14.04.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen an dem Bebauungsplan Nr. 44 vorgenommen:

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

Der Entwurf der Planung lag vom 11.09.2023 bis zum 13.10.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen. Auf Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde die Ermittlung der Geschossfläche auf alle Geschosse inkl. Nicht-Vollgeschosse bezogen und einige Hinweise aufgenommen.

Kirchdorf, den 24.07.2024

G. Richter

Gabriele Richter, Bürgermeisterin