



Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 11

" Ferienwohnanlage - Weißes Haus "

bei Stove der Gemeinde Boiensdorf

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.10.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferienwohnanlage – Weißes Haus“ bei Stove gefasst.

Das „Weiße Haus“ bei Stove ist eine ehemalige Ferienanlage des Fliesenwerkes Boizenburgs und der ZBO Dorf Mecklenburgs. Sie befindet sich westlich des Ortes Stove. Die ehemalige Ferienanlage mit einem zum Teil dreigeschossigen Gebäude wird seit vielen Jahren nicht genutzt. Durch den andauernden Leerstand besteht die Gefahr, dass sich die bauliche Substanz der baulichen Anlagen weiter verschlechtert und somit ein Sicherheitsrisiko besteht. Um die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes zu vermeiden, schafft die Gemeinde mit Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Ferienanlage wieder zu aktivieren. Zur Ergänzung des touristischen Angebotes werden Bauflächen für eine kleine Ferienhaussiedlung mit einer dazugehörigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtung im Plan ausgewiesen.

Die Ausweisung als Sondergebiet Erholung konzentriert die weitere touristische Entwicklung der Gemeinde an einem Ort, der sich bereits in der Vergangenheit durch die Nutzung als Ferienhaus und Kinderferienlagers als ein Standort des Fremdenverkehrs in der Gemeinde etabliert hat.

Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Zum Bebauungsplan Nr. 11 „Ferienwohnanlage –Weißes Haus“ bei Stove wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. In einer frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung befragt.

Das Plangebiet befindet sich 1,5 km nordwestlich des Ortsrandes von Stove und umfasst das Gelände des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an eine öffentliche Straße, gefolgt von einer Weihnachtsbaumplantage. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine Freifläche, die dann in Ackerfläche übergeht. Im Süden befindet sich die Ferienanlage Stove auf dem Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers. Umgeben ist das Areal von Weihnachtsbaumplantagen bzw. Aufforstungsflächen.

Das Plangebiet selbst wird bestimmt durch das große L-förmige Gebäude des ehemaligen Ferienheimes „Weißes Haus“ und seinen umgebenden Flächen. Es wird nahezu gänzlich und allseitig von Siedlungshecken, bestehend aus heimischen und auch nichtheimischen Sträuchern, umschlossen. In der Nähe des Hauses finden sich Wirtschafts- und Park- und Sportflächen. Das südliche Plangebiet ist gekennzeichnet von Rasenfläche mit Zierhecken und –sträuchern.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotope, die nach einer Vor-Ort-Aufnahme nicht bestätigt werden können. Ein Kleingewässer inmitten der Plangebietsfläche ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen. Es wird im Plan als Regenwasserrückhaltebecken bzw. Löschteich ausgewiesen.

Insgesamt kann der Großteil der Planfläche dem Biotoptyp Ziergarten/Zierrasen zugeordnet werden.

Die neuen Bauflächen lassen deshalb Eingriffe in den Biotoptyp PGZ/PER „Ziergarten/Zierrasen“, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) und Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) erwarten, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

Der von der Umsetzung des Planvorhabens ausgehende Eingriff in Natur und Landschaft beläuft sich dabei auf einen Kompensationsbedarf von 4.498 m² FÄQ. Es ist zudem erforderlich, eine Fichte nahe des Teiches zu entfernen, dieser Eingriff ist additiv durch Neupflanzung eines heimischen Laub-/Obstgehölzes innerhalb des B-Planes zu kompensieren.

Die Kompensation der Eingriffe ist Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

Innerhalb des Plangebietes:

Als Ersatzpflanzung für die zu rodende Fichte nahe des Teiches ist in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15. Okt. 2007 innerhalb des Plangebietes ein einheimischer Laubbaum, Hochstamm StU 16/18, 3 x verpflanzt mit Ballen oder ein einheimischer Obstbaum, Hochstamm StU 10/12, 3 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen sind. Zur langfristigen Erhaltung des Baumes ist zu gewährleisten, dass die der Traufbereich der Baumkrone von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist.

Außerhalb des Plangebietes:

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone (hier: 1 Ostseeküstenland) liegenden Ökokontos mit einem Buchungswert von 4.498 m² Flächenäquivalent.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf des Eingriffs voll gedeckt. Deren Realisierung der Kompensationsmaßnahmen führt zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer am 21.2.2014 und 03.07.2014 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

Der Eintritt eines Verbotes, hier: § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, kann auch im Zuge der Sanierung des Gebäudebestandes vermieden werden, wenn dieser zuvor auf das Vorhandensein von Nestern insb. der Mehlschwalbe, des Mauerseglers, des Hausrotschwanzes und der Bachstelze (Gebäude-/Fassadenbrüter) kontrolliert wird. Vorsorglich ist eine Gebäudesanierung auch ohne vorherige Kontrolle möglich, wenn diese vor Brutbeginn (laut LUNG 06.08.2013: Hausrotschwanz 15.3., Bachstelze 01.04., Mehlschwalbe 15.04., Mauersegler 30.04.), d.h. ab dem 01.03. begonnen und dann während der Brutzeit ohne Unterbrechung fortgesetzt wird.

Der Standort der geplanten Ferienwohnanlage befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die Ortslage Stove, wie auch das Plangebiet werden vom SPA Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Plangebiet grenzt westlich direkt an einen Ausläufer des SPA- Gebietes. Das FFH- Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ befindet sich in westlicher Richtung etwa 220 m entfernt. Im Rahmen einer FFH- Verträglichkeitsprüfung wurden die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des umliegenden Vogelschutzgebietes SPA DE 1934-401 und das naheliegende FFH- Gebiet DE 1934-302 untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die genannten Arten und Lebensräume vom Vorhaben nicht betroffen sind. Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Vorhabens ungehindert erfolgen.

Die Bebauung, Errichtung und Inbetriebnahme des Vorhabengebietes und dessen touristische Nutzung durch eine kleine Ferienhaussiedlung wird voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für relevante Arten und Lebensräume nach sich ziehen, da keine Gebietsbestandteile beansprucht werden. Ferner ist von keinen maßgeblichen Störungen des Vorhabens auf relevante Arten und deren Habitate auszugehen.

Für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und der Erhaltungsziele der FFH-Lebensraumtypen zu erwarten.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 24.11.2014 bis 27.12.2014) wurden von Bürgern keine Hinweise und Anregungen geäußert.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 07.11.2014 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretersitzung am 02.04.2015 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (02.06.2015 – 03.07.2015) wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 21.05.2015 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die in der Gemeindevertretersitzung vom 29.06.2017 abgewogen und berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich andere Lösungsmöglichkeiten am Standort nicht auf.

Das Gemeindegebiet liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum „Nordwestmecklenburgische Küste“. Die geplante Nutzung unterstützt die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Ferienwohnanlage Weißes Haus“ möchte die Gemeinde eine ehemalige Ferienanlage aktivieren und somit den weiteren Verfall und die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes vermeiden. Damit kann das touristische Potenzial des Ortes und der Gemeinde gestärkt und ausgebaut werden, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu generieren.

Eine Alternativprüfung ergab, dass unter Zugrundelegung aller planungsrelevanten Kriterien, wie zum Beispiel

- die vorrangige Inanspruchnahme erschlossener und bebauter Siedlungsbereiche, um einer Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden
 - die rationelle Nutzung vorhandener Anlagen und Netze der technischen Infrastruktur
 - die Umnutzung und Verdichtung von vorhandenen Bauflächen
 - die Konzentration der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet
- keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Boiensdorf, den

03. NOV. 2022



Der Bürgermeister